



## Burlövs kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Handläggare:

Linda Larsson

040-625 61 43

Linda.larsson4@burlov.se

1 (1)

Datum  
2015-06-09

Diarienummer  
KS/2012:299-217

/Sändlista/

### **Lagakraftbevis för detaljplan för del av Burlöv 3:78 m.fl., Astervägen, Burlövs egna hem, i Arlöv**

Kommunstyrelsen antog den 4 maj 2015 (§ 85) detaljplan för del av Burlöv 3:78 m.fl., Astervägen, Burlövs egna hem, i Arlöv, Burlövs kommun.

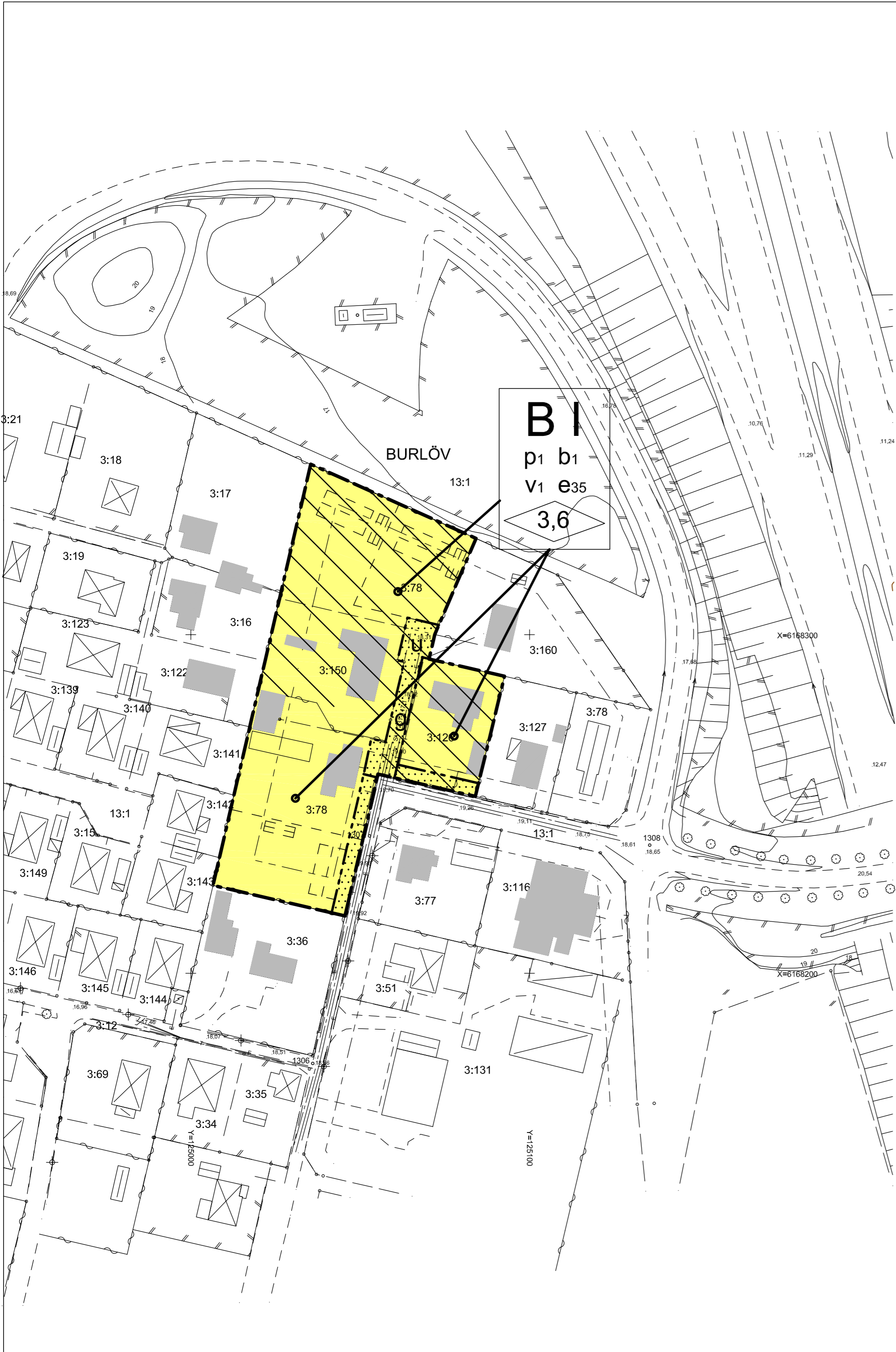
Länsstyrelsen beslöt den 26 maj 2015 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunstyrelsens beslut inte ska ske.

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) har beslutet vunnit laga kraft den 3 juni 2015.

Linda Larsson  
Planarkitekt

Kopia samt lagakrafthandlingar till

Länsstyrelsen Skåne  
Lantmäteriet



**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Traktgräns, kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Annansgräns (rättighet m.m.)
- Rutnätskryss
- MÄRTEN**
- BURLÖV**
- 13:2
- s:7
- ga:2
- Kvartersnamn - del av fastighetsbeteckning
- Registernummer- fastighet med kvartersnamn
- Traktnamn
- Registernummer för fastighet med traktnamn
- Registernummer för samfällighet
- Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- u
- Mark för underjordiska ledningar
- Bostadshus resp. uthus - husliv.
- Bostadshus resp. uthus - takkontur
- Kyrka
- Byggnad i allmänhet.
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket eller plank
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Gångstig
- Slänt
- Gräns mellan gångbana och körbana
- Dike
- Strandlinje
- Ägoslagsgräns
- Enstaka träd
- Barrskog resp. lövskog symboler
- Åker
- Ängs- hag- eller betesmark
- Kärr, mosse, sankmark
- Vattenyta
- Järnvägsspår
- 1150
- Polygonpunkt
- Belysningsstolpe
- Fornlämning
- Elledning
- Gasledning
- Teleledning
- VA-ledningar
- 13.1
- 3 4
- Markhöjd
- Höjdkurvor

**Planbestämmelser**

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet Endast angiven användning och utformning är tillåten.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

**ANVÄNDNING AV MARK**

**Kvartersmark**

- B** Bostäder

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e 35** Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

- g** Marken får inte bebyggas med byggnader.
- u** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- p1** Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
- p1** Nya komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, alternativt byggas ihop i fastighetsgräns
- 3,6** Högsta byggnadshöjd i meter. Därutöver tillåts takkupor till 1/3 av takets bredd.
- I** Högsta antal våningar
- b1** Byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande
- v1** Vind får inte inredas

**STÖRNINGSSKYDD**

Bostadsbyggnad ska utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dB(A) och maxnivån nattetid inte överstiger 45 dB(A). Ljudnivån vid en uteplats får inte överstiga 55 dB(A) och maxnivån inte överstiga 70 dB(A).

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Tomtindelning för del av kv Trädgårdsmästaren (nr 1574), fastställd av länsstyrelsen 1979-07-09, upphävs inom planområdet.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

**LAGAKRAFTHANDLING 2015-06-03**

Detaljplan för del av  
**Burlöv 3:78 m.fl. Astervägen,  
 Burlövs egna hem**  
 i Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län

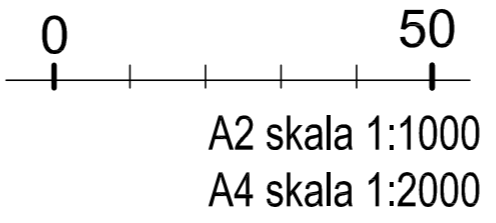
Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2014-06-03

Gertrud Richter Planchef Linda Larsson Handläggare Ritad av Robert Werner arkitektkontor

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Planprogram
- Illustrationskarta

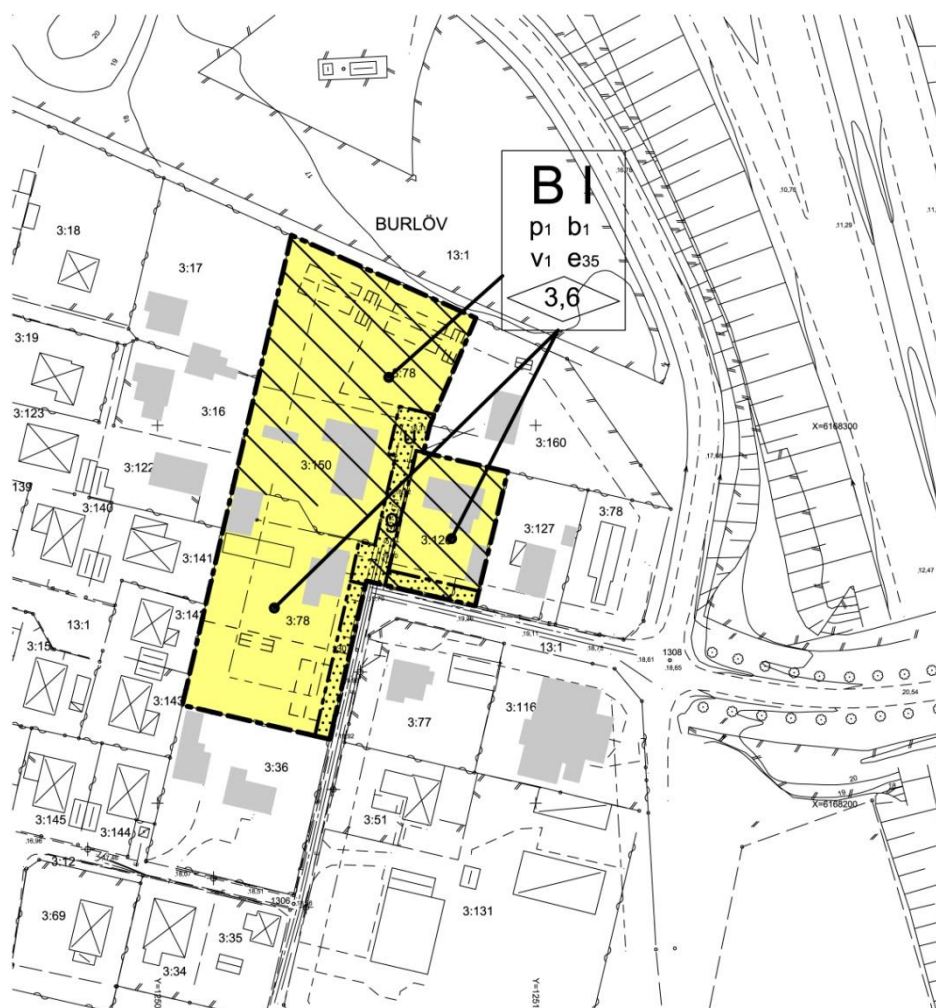
Diariumnummer	KS/2012:299
Vunnit laga kraft	2015-06-03
Genomförandetid slutar	2020-06-03





# BURLÖVS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen



## LAGAKRAFTHANDLING

Detaljplan för del av Burlöv 3:78 m.fl. Astervägen, Burlövs egnahem i Arlöv

Burlövs kommun, Skåne län

## PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Burlövs egnahem - trafikbullerutredning, 2014-01-16 (Tyréns) bil.
- Riskutredning avseende etablering av bostäder inom Burlöv 3:78 och 3:126, 2014-04-15 (P&B) bil.
- Miljöteknisk markundersökning, Burlövs egnahem, 2015-02-23 (VA-teknik & vattenvård) bil
- Geoteknisk undersökning med radonmätning, Burlövs egnahem, 2015-03-02 (Geosyd) bil
- Komplettering till trafikbullerutredning, 2015-03-24 (Tyréns) bil

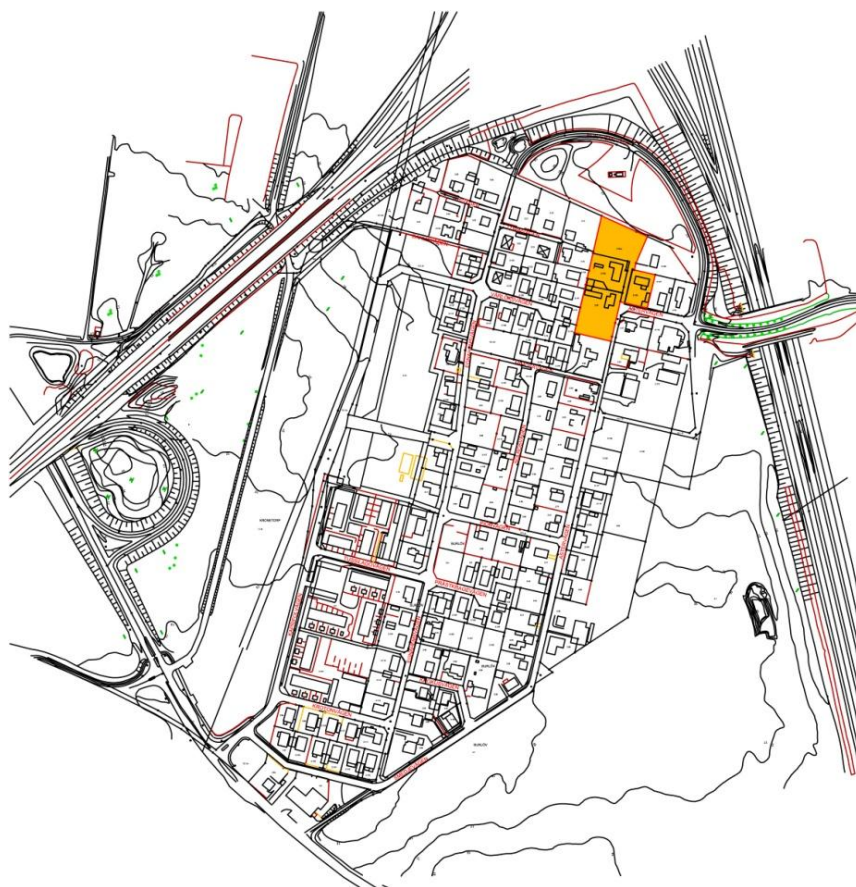
## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att tillåta nya bostäder inom del av Burlöv 3:78 och legalisera 3 befintliga bostäder inom Burlöv 3:78, 3:126 och 3:150. Förändringarna sker inom områden, som i gällande detaljplan är avsatta för icke störande industri. Detaljplanens syfte är också att säkra tillfarten till Burlöv 3:160.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Burlövs egnahemsområde utmed Astervägen.



*Planområdets lokalisering*

### **Areal**

Planområdets areal uppgår till drygt 6 300 kvm.

### **Pågående markanvändning**

Inom planområdet finns tre befintliga bostadshus (ett uppfört i början av 1900-talet och två uppförda på 1970/80-talet) och ett gräsbevuxet område med huvudsakligen trädvegetation. Del av planområdet används som tillfart till ytterligare en bostadsfastighet (också uppförd på 1970/80-talet).



*Gräsbevuxen yta som föreslås bebyggas*

### **Markägoförhållande**

All mark är i privat ägo.

## **FÖRENLIG 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 mm.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Riksintressen**

#### *Riksintresse kulturmiljö*

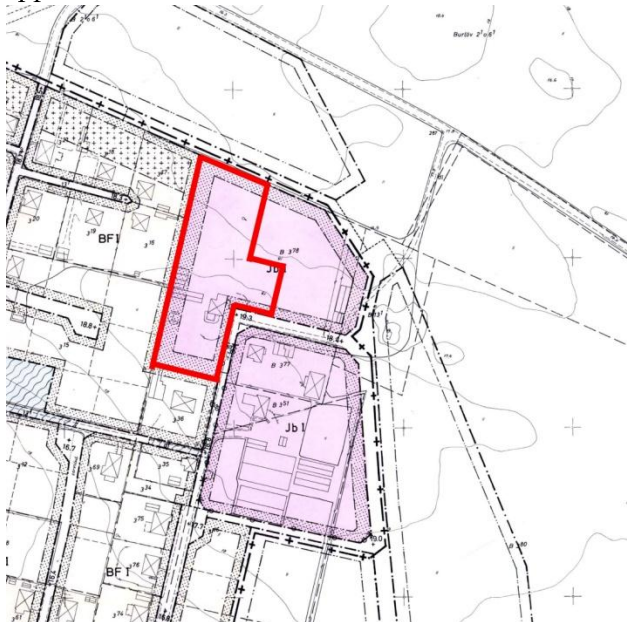
Planområdet ligger inom Alnarp-Burlöv, M:K77, riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken. Riksintresset har reviderats i enlighet med yttrande från riksantikvarieämbetet 2014-01-28. För Burlövs egnahem motiveras riksintresset med följande beskrivning: "*..Burlövs Egnahemsområde med karaktäristiskt läge i landskapet. ...*"

### **Översiktsplan**

Framtidsplan för Burlöv (kommunens översiktsplan) antogs av kommunfullmäktige 2014-04-22 och vann laga kraft 2014-05-22. I Framtidsplanen anges att viss förtätning kan ske inom egnahemsområdet men dess avgränsning mot omgivande landskap bör bibehållas.

### Detaljplan

För området gäller detaljplan 101 för del av Kronetorp 1:1, Burlöv 3:2 m fl, Burlövs egnahem som vann laga kraft den 15 september 1977. Enligt planen får området endast användas för småindustriändamål och hantverk av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder, som erfordras för tillsyn och skötsel av anläggning, får dock uppföras.



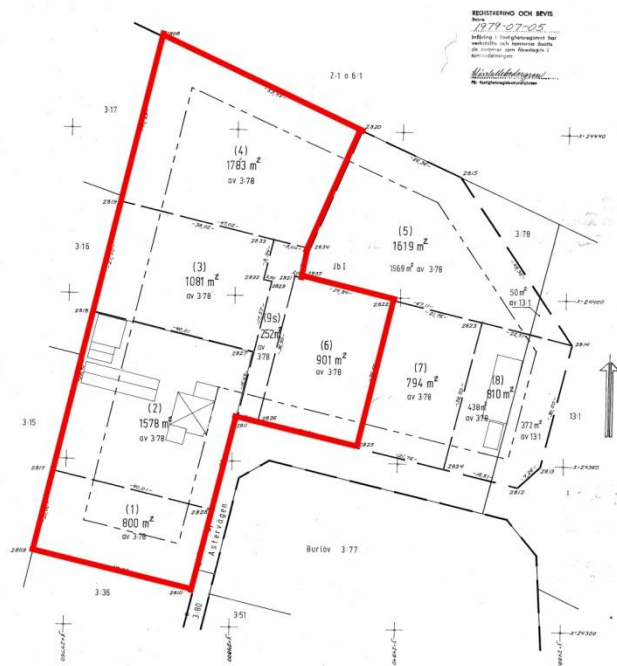
Gällande detaljplan med planområdet inlagt

### Bevarandeplan

I kommunens bevarandeplan finns ingen bebyggelse inom Burlövs egnahem redovisad.

### Fastighetsplan/tomtindelning

För del av planområdet gäller tomtindelningen "del av kv Trädgårdsmästaren" (nr 1574), fastställd av länsstyrelsen 1979-07-03. I samband med antagandet av denna detaljplan upphävs tomtindelningen i den del som omfattas av detaljplanen.



Gällande tomtindelning ska upphävas (planområdet rödmarkerat)

### **Övriga kommunala beslut**

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2012-11-15 § 67 att lämna positivt planbesked för Burlöv 3:78 och 3:36, dock med förbehåll att en riskutredning avseende befintlig lackeringsverksamhet tas fram. Utredningen, som ska visa om det är möjligt med bostäder inom planområdet, ska tas fram innan arbetet med samrådshandling påbörjas.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade den 19 juni 2014 § 45 att gå ut på samråd med detaljplan för Burlöv 3:78 m fl, Astervägen, Burlövs egnahem, att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, samt att miljöteknisk utredning ska utföras innan detaljplanen kan antas.

### **Kulturmiljöprogram**

Planområdet ligger inom länsstyrelsens kulturmiljöprogram, kulturmiljöstråk - landsvägen Malmö-Lund, Sveriges första motorväg.

## **FÖRUTSÄTTNING OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Bakgrund**

Planområdet är beläget inom Burlövs egnahem på ett område som fram till 1970-talet användes som fruktodling. Mer än 75 % (5 700 kvm) av fruktodlingen (7 500 kvm) är redan bebyggd. Fyra bostadshus från 1970/80-talet har uppförts.



*Befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet*

Bebyggelsen i och kring planområdet är 1 - 1½ planshus med trä- eller stenfasader. Taklutningen varierar mellan 30 och 45 grader.

### **Övergripande målsättning**

Ny bebyggelse bör till skala och form harmoniera med befintliga byggnader i närområdet.

### **Natur och kultur**

Planområdet utgörs dels av tre bostadstomter med uppvuxna trädgårdar och dels av en gräsbevuxen yta med en del trädvegetation. Exploateringsområdet är förhållandevis plant.

### *Geotekniska förhållanden*

En geoteknisk undersökning har tagits fram. Den visar att området, ur geoteknisk synvinkel, är lämpat för planerad bebyggelse.

### *Fornlämning*

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Öster om planområdet finns ett område registrerat som fornminne. Fornminnesområdet finns till största delen inom Yttre ringvägens vägområde. Eventuella under mark dolda fornlämningar ska skyddas enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det innebär bl.a. att om det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

### **Miljö**

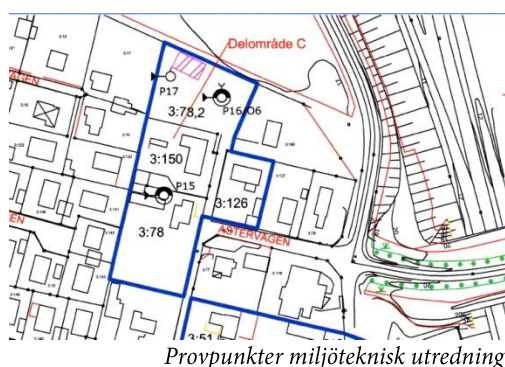
#### *Förorenad mark*

Inom planområdet har en mindre fruktodling (ca 7 500 kvm) bedrivits fram till 1970-talet. Verksamheten har bedrivits som ett familjeföretag av nuvarande ägares föräldrar. Mer än 75 % av den tidigare fruktodlingens markarealen har bebyggt med bostäder eller förrådsbyggnader.



En miljöteknisk markundersökning, för planområdet och ett större område söder om planområdet, har tagits fram av VA-teknik & vattenvård 2015-02-23.

Inom planområdet valdes 3 provtagningspunkter, lokaliserade för att på bästa sätt täcka in området.



Då markanvändningen inom området ska ändras till bostäder används naturvårdsverkets generella riktvärden för "känslig markanvändning".



Utredningens sammanfattande bedömning anger,  
beträffande mark, att

föroreningshalten i mark är låg med avseende på metaller, petroleumkolväten, BTEX, PAH och PCB. Uppmätta PID-halter var också mycket låga överlag, vilket indikerar att innehållet i marken med avseende på lättflyktiga kolväten är lågt.

Eftersom det har bedrivits fruktodling inom undersökningsområdet analyserades även förekomst av bekämpningsmedelsrester i marken. Endast två parametrar kunde detekteras och endast i låga halter.

beträffande grundvatten, att

ett grundvattenprov har tagits ut och analyserats med avseende på närvaro av bl. a. metaller, petroleumkolväten, PAH, PCB och ett stort antal bekämpningsmedel. Det har inte kunnat påvisas några störande föroreningar i grundvattnet. Föroreningsinnehållet med avseende på metaller och bekämpningsmedelsrester är generellt mycket lågt och grundvattnet bedöms vara tjänligt som dricksvatten.

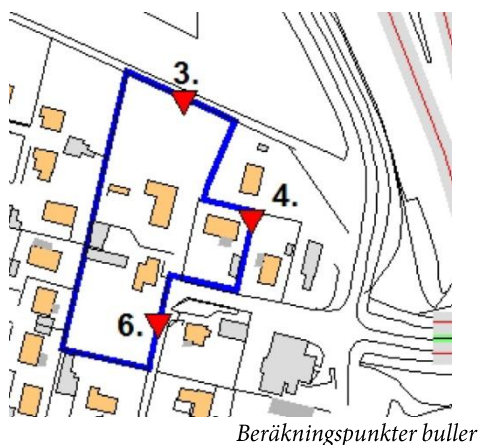
Slutsatsen av undersökningen är att området inte bedöms vara förorenat av tidigare verksamhet och därmed behöver inga åtgärder vidtas inför byggnation och ändrad användning.

#### *Radon*

I samband med den geotekniska undersökningen har markradonförekomst undersökts. Erhållna markradonvärden ligger inom normalradonintervallet. Om hänsyn tas till att marken är lerig kan den klassas som lågradonmark. Eftersom det förekommer lokala sandlinser inom utredningsområdet föreslås ett radonsäkert byggande.

#### *Buller*

Tyréns har 2014-01-16 tagit fram en bullerutredning för planområdet. Bullret beräknades för ett första våningsplan. Enligt utredningen klarar samtliga tomter bullerkraven för ekvivalentnivån med dagens trafik. Med den trafik som förväntas 2035 beräknas riktvärdena för ekvivalentnivån vid nybyggnad överskridas (med 1 dB(A)) för Burlöv 3:126 och för den nordöstligaste hörnan på den nordöstra tomten. För dessa båda tomter ligger det bullerstörda partiet inom område, som enligt planbestämmelserna, inte får bebyggas med bostadshus. Det innebär att bullret vid fasad ligger väl inom gränsvärdena utan att några bullerdämpande åtgärder behöver göras.



Bullerutredningen kompletterades 2015-03-24 med värden för ett andra våningsplan. Enligt utredningen klarar i princip hela området gränsvärdena med dagens trafik. Med den trafikökning som

prognostiseras till 2035 kommer i princip hela den norra delen av Burlövs egnahem vara bullerstört avseende ett andra våningsplan.

Riktvärdena för maximalnivå överskrids inte i något fall.

I Länsstyrelsens yttrande 2014-09-11 framförs att planområdet inte kan anses utgöra avstegsläge för buller. Detta innebär bl. a. att bullret inte får överstiga 55 dBA vid fasad oavsett våningsplan. Detta får till följd att detaljplanen kan tillåta endast 1-plans-hus vid nybyggnation.

Inom planområdet finns två 1½-plans hus. Dessa kan finnas kvar och utvecklas. Om de i en framtida ska ersättas med ny bebyggelse kan denna endast uppföras, i enlighet med planbestämmelserna, i ett plan.

#### *Buller (sammanfattning)*

Enligt bullerutredningen kan alla tomter inom planområdet klara riktlinjerna för ekvivalentnivån i markplan utan åtgärd, även om man ligger på gränsen i öst/nordöst. Däremot beräknas riktvärdet 55 dBA för ekvivalentnivå överskridas vid plan 2 i hela planområdet om inga bullerdämpande åtgärder vidtas. Då Länsstyrelsen uttalat att planområdet inte kan anses utgöra avstegsläge för buller kommer området att bebyggas i ett plan utan inredda vindar.

#### *Risk*

P&B Brandkonsult AB har 2014-04-15 tagit fram en riskutredning avseende risker för de boende inom planområdet kopplade till:

- Hantering av brandfarlig vara på billackeringsverksamhet inom Burlöv 3:116
- Utsläpp av VOC från billackeringsverksamhet inom Burlöv 3:116
- Olycksrisker förknippade med närhet till transportled för farlig gods (E6)

Hantering av osäkerheter i riskutredningen har utgått från principen att antaganden och bedömningar görs med konservativa metoder som ligger väl på den säkra sidan i de fall detta bedömts nödvändigt.

Riskutredningens slutsats är:

"Utifrån genomförda analyser avseende riskerna förknippade med närhet till transportled för farligt gods och närhet till billackeringsverksamhet anses inget hinder föreligga för att utnyttja Burlöv 3:78 och Burlöv 3:126 som tomtmark för bostäder (småhus)." Burlöv 3:150 ingick inte i utredningen, men då den är lokaliserad längre från lackeringsfirman än Burlöv 3:126 föreligger inga hinder för Burlöv 3:150 heller.

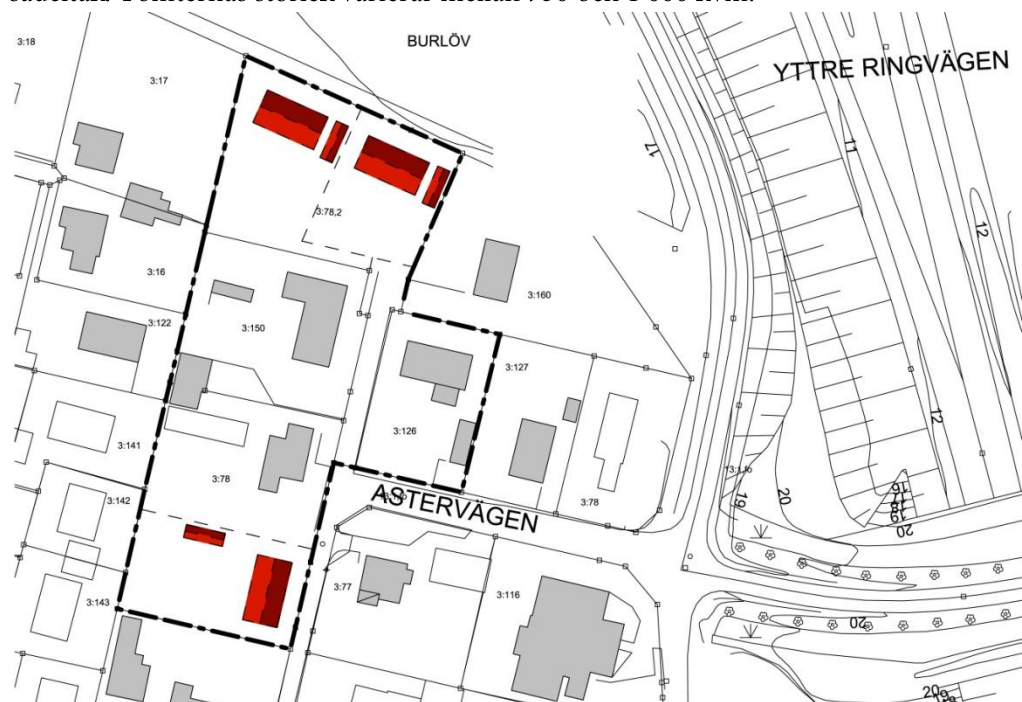
#### **Klimatanpassning**

Hela området ligger mer än 3 meter över havet.

Dagvatten bör fördröjas inom tomterna innan det ansluts till det kommunala dagvattensystemet.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet föreslås tre nya friliggande hus. Byggnaderna bör anpassas i skala och form till kringliggande bebyggelse. Det innebär att de bör utformas som 1-planshus med huvudsakligen sadeltak. Tomternas storlek varierar mellan 750 och 1 000 kvm.



*Tre nya hus möjliggörs inom planområdet*

### *Offentlig service*

Det finns förskola och skola ca 1,8 km från området. Avståndet till närmsta vårdcentral är ca 1,5 km.

### *Kommersiell service*

Det finns mataffär och stort köpcenter mindre än 2 km från planområdet.

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

Närmsta lekplats finns för närvarande ca 150 meter från planområdet. Denna håller emellertid på att planläggas för bostadsändamål. Detta innebär att närmsta lekplats kommer att ligga ca 350 meter från planområdet.

Omedelbart norr om planområdet finns naturmark som utnyttjas som rekreatiionsstråk.

### *Park*

Planläggning pågår för att göra delar av parken vid Kronetorps gård (ca 0,6 km från planområdet) till allmän platsmark.

### **Tillgänglighet**

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven i plan- och byggförordning (2011:338) 3 kap 4 § samt plan- och bygglagen (2010:900) kan uppfyllas.

### **Gator och trafik**

Detaljplanen innehåller ingen gatumark. Tillfart till de fastigheter som inte ligger utmed befintlig gata sker via gemensamhetsanläggning eller servitut.

#### *Kollektivtrafik*

Utmed Dalbyvägen, drygt 0,8 km från planområdet, finns hållplats för linje 172 (Malmö-Arlöv-Staffanstorps-Genarp).

#### *Parkering*

All parkering sker på de egna fastigheterna.

### **Teknisk försörjning**

#### *Dagvatten*

Dagvattnet bör fördröjas på den egna tomten innan det ansluts till det kommunala dagvattensystemet.

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. För att skydda befintliga ledningar har befintlig gata (gemensamhetsanläggning) redovisats som u-område.

#### *El*

Befintliga nätstationer har kapacitet för den planerade utbyggnaden. Elledningar finns inom planområdet.

#### *Gas*

E-ON har en större gasledning, som ligger ca 60 meter från planområdet. I närheten av planområdet finns distributionsledningar för natur- och biogas. Möjlighet att koppla in sig på dessa ledningar är goda. För att underlätta en eventuell framtida anslutning har befintlig gata (gemensamhetsanläggning) redovisats som u-område.

#### *Avfall*

Avfall hämtas från en för ändamålet iordningställd plats vid den gemensamma infartsvägens anslutning till Astervägen. Denna plats bör säkras genom att den får ingå i den gemensamhetsanläggning eller det servitut som behöver bildas för att säkra infartsvägen till tomterna. Hämtningen av avfall sker utmed den rutt sopbilen för närvarande kör.

#### *Bredband*

Planer finns att ansluta hela Burlövs egnahem till bredbandsnätet.

## KONSEKVENSER

### Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms komma att påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

### Störningar

#### *Bullerskydd*

Enligt bullerutredningen kan alla tomter inom planområdet klara riktlinjerna för ekvivalentnivån i markplan utan åtgärd, även om man ligger på gränsen i öst/nordöst. Däremot beräknas riktvärdet 55 dBA för ekvivalentnivå överskridas vid plan 2 i hela planområdet om inga bullerdämpande åtgärder vidtas. Då Länsstyrelsen uttalat att planområdet inte kan anses utgöra avstegsläge för buller kommer området att bebyggas i ett plan utan inredda vindar.

#### *Risk*

Någon olycksrisk föreligger inte från E6.

Det föreligger inte heller någon risk från vare sig hanteringen av brandfarliga varor eller utsläpp av lösningsmedel från intilliggande billackeringsverksamhet.

### Kulturmiljö

Planområdet ligger inom Alnarp-Burlöv, M:K77, riksintresse för kulturmiljövård.

Uttrycket för riksintresset, vad gäller Burlövs egnahem, anges vara dess karaktäristiska läge i landskapet. Då egnahemsområdets läge inte påverkas av detaljplanen motverkar detaljplanen inte riksintressets syfte.

### Trafik

Den trafikökning, som detaljplanen medför, bedöms vara försumbar.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Det finns möjlighet att gå över till normalt planförfarande om det anses nödvändigt.

#### *Tidplan:*

Beslut om samråd	2014-06-19
samråd	2014-08-15 till 2014-09-20
Särskilt utlåtande	2015-04-20, PLU
Beslut om antagande	2015-05-04
Laga kraft	2015-06-03

#### *Genomförandetid*

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

#### *Ansvarsfördelning*

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

### **Fastighetsplan/tomtindelning**

Gällande tomtindelning för del av kv Trädgårdsmästaren (nr 1574), fastställd av länsstyrelsen 1979-07-03 upphävs.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildning sker genom lantmäteriet.

Tillfarten till fastigheterna och den gemensamma uppställningsplatsen för sopkärnen regleras med gemensamhetsanläggning eller med servitut.

### **Ekonomiska frågor**

Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning/servitut bekostas av exploatören.

Inom planområdet finns VA-ledningar och elledningar. Krävs förändringar i dessa ledningar står den som föranleder förändringarna för samtliga kostnader i samband med detta.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av Robert Werner arkitektkontor. Kontaktperson på Burlövs kommun har varit planhandläggare Linda Larsson.

Linda Larsson  
planhandläggare

Gertrud Richter  
planchef