

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

Enligt sändlista

## **Laga kraftbevis för detaljplan nr 249 för del av Burlöv 13:1 m.fl. Mimosavägen, Burlövs egna hem, Burlövs kommun, Skåne län**

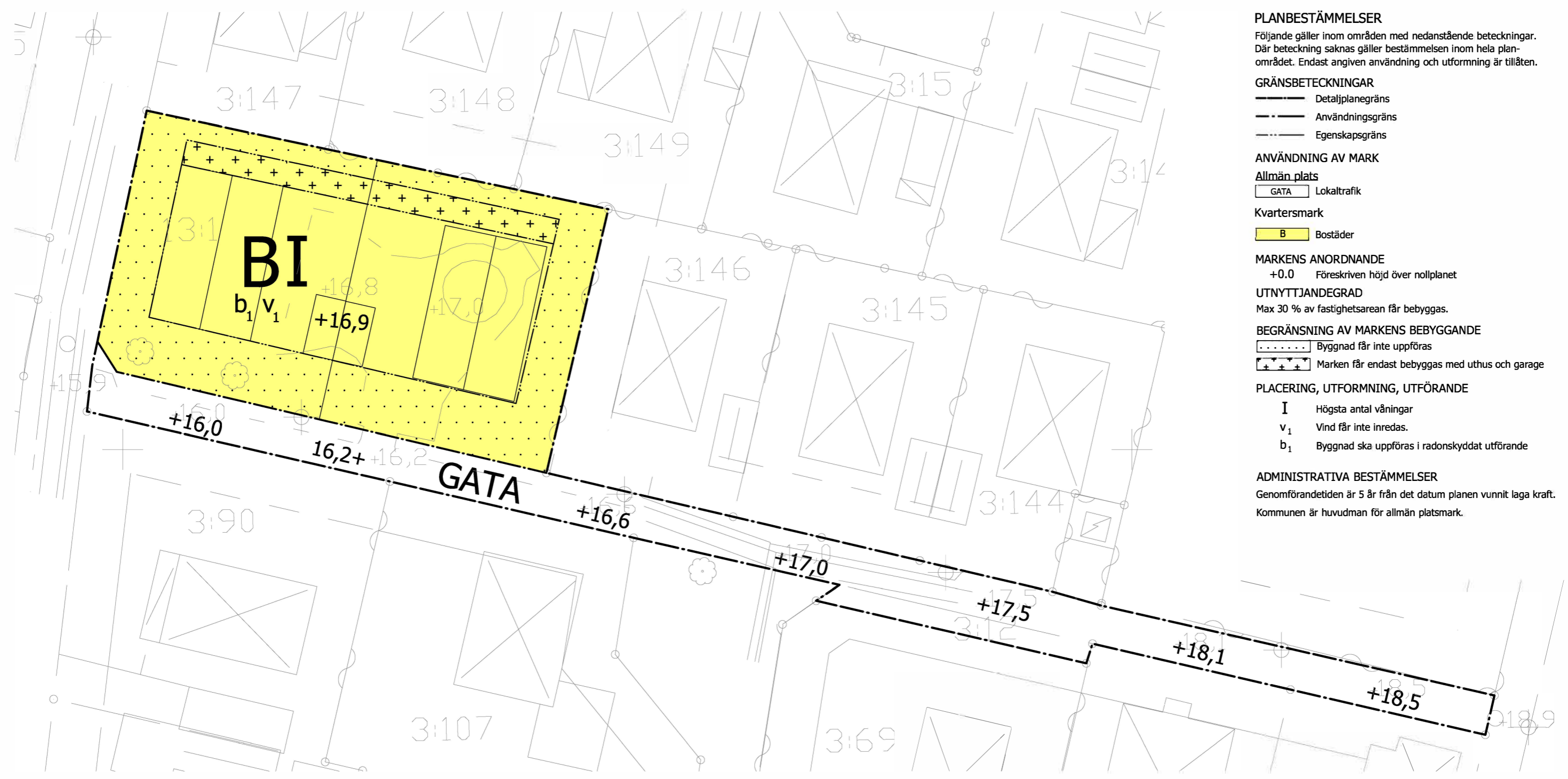
Kommunfullmäktige antog den 24 oktober 2016 (§106) detaljplan nr 249 för del av Burlöv 13:1 m.fl. Mimosavägen i Burlövs egna hem.

Länsstyrelsen beslöt den 21 december 2016 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), har beslutet vunnit laga kraft den 30 januari 2017.

Erik Karlsson  
Planstrateg

Kopia samt laga krafthandlingar till:  
Länsstyrelsen Skåne  
Lantmäteriet



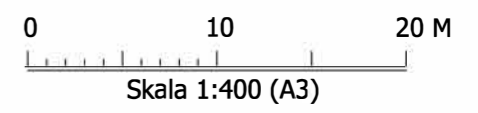
- PLANBESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRÄNSBETECKNINGAR**  
 ——— Detaljplanegräns  
 - - - Användningsgräns  
 - · - · Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK**  
 Allmän plats  
 GATA Lokaltrafik
- Kvartersmark**  
 B Bostäder
- MARKENS ANORDNANDE**  
 +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet
- UTNYTTJANDEGRAD**  
 Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas.
- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 ······ Byggnad får inte uppföras  
 + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
 I Högsta antal våningar  
 v<sub>1</sub> Vind får inte inredas.  
 b<sub>1</sub> Byggnad ska uppföras i radonskyddat utförande
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.  
 Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

**Beteckningar:**

- |   |   |
|---|---|
| —   | Traktgräns, kvarterstraktgräns                      |
| - - -   | Fastighetsgräns                                     |
| - · - ·   | Annangräns (rättighet m.m)                          |
| +   | Rutnätskryss  |
| KVARTERET<br>2<br>BURLÖV<br>13:2<br>s:7<br>ga:2 | Kvartersnamn som utgör del av fastighetsbeteckning  |
| —   | Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn  |
| —   | Traktnamn   |
| —   | Registreringsnummer för fastighet med traktnamn     |
| —   | Registreringsnummer för samfällighet                |
| —   | Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning      |
| —   | Plangräns   |
| - - -   | Användningsgräns                                    |
| - · - ·   | Egenskapsgräns                                      |
| u   | Mark för underjordiska ledningar                    |
| ⊗   | Bostadshus resp. uthus karaterat efter husliv.      |
| ⊗   | Bostadshus resp. uthus karaterat efter takkonturen. |
| ⊗   | 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             |
- vy
- 1150
- 13.1
- 3
- 4
- Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30  
 Koordinatsystem i höjd: RH2000  
 Grundkartan upprättad 2015-11-27  
 av Solvig Olsson, METRIA AB

- |   |                  |
|---|------------------|
| — | Vattenyta        |
| — | Järnvägsspår     |
| — | Polygonpunkt     |
| — | Stolpe           |
| — | Belysningsstolpe |
| — | Fornlämning      |
| — | Elledning i mark |
| — | Teleledning      |
| — | Gasledning       |
| — | VA               |
| — | Avvägd höjd      |
| — | Höjdkurvor       |



**LAGAKRAFTHANDLING 2017-01-30**

**Detaljplan för del av Burlöv 13:1, Burlövs egna hem, Mimosavägen i Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län**

Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2015-11-27

Kerstin Torseke Hulthén Planchef Gärda Sjöholm Handläggare

Planhandlingar framtagna av planarkitekt Linda Larsson samt planarkitekt Mareille Walters Burlövs kommun

**HANDLINGAR**

<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input checked="" type="checkbox"/> Bullerutredning
<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Planprogram	

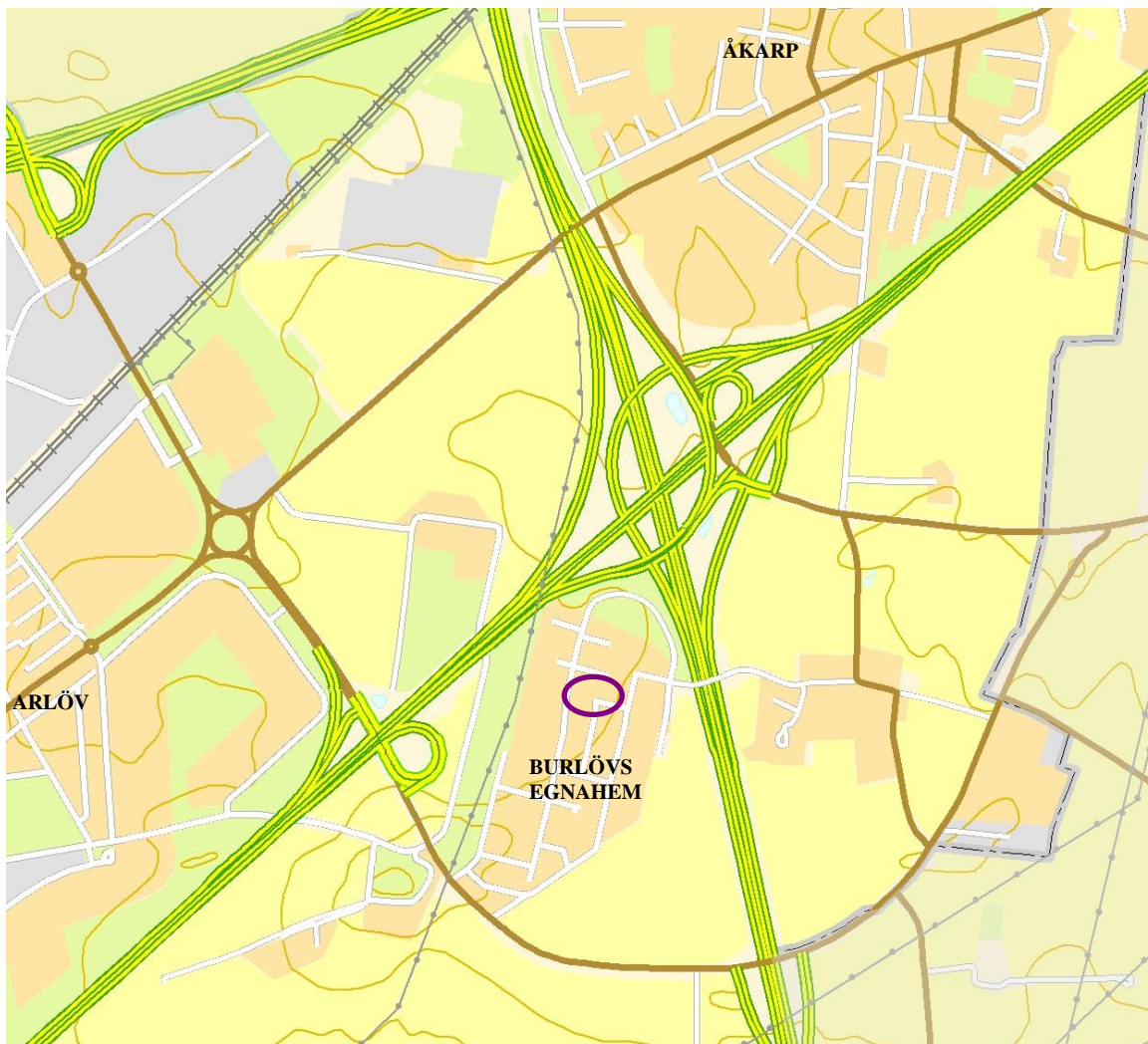
Diarienummer	KS 2012:243
Vunnit laga kraft	2017-01-30
Genomförandetid slutar	2022-01-30

**Dp 249**



# BURLÖVS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Detaljplan för del av Burlöv 13:1,  
Mimosavägen, Burlövs egnahem  
Burlövs kommun, Skåne län  
– normalt planförfarande

## PLANBESKRIVNING

## INLEDNING

### Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenytor får användas inom 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 med planbestämmelser, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning (denna handling). Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

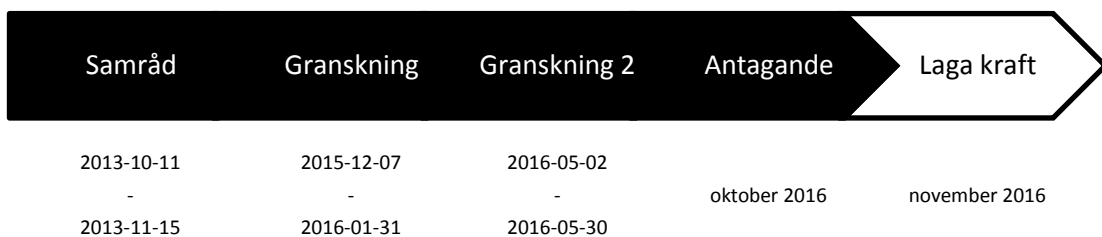
### Planprocessen

Denna detaljplaneprocess regleras i plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) i den lydelse som gällde mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014. Syftet med processen är att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

Planprocessen enligt den här gällande lagen kan hanteras antingen med enkelt eller normalt förfarande. Denna detaljplan planläggs med normalt förfarande. Både förfarandena omfattar i regel två remissrundor (samråd och granskning), där sakägare, myndigheter och andra berörda kan komma in med synpunkter. Ändras planförslaget väsentligt efter granskningen, ska det skickas ut på en ny granskningsrunda.

Därefter kan kommunfullmäktige anta planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet. Då kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.

Denna planhandling tillhör det antagandeskedet. Om inga oväntade händelser inträffar, kan planen vinna laga kraft i slutet av oktober 2016.



INLEDNING.....	2
Vad är en detaljplan?.....	2
Planprocessen.....	2
HANDLINGAR.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning.....	5
Areal.....	6
Pågående markanvändning.....	6
Markägoförhållanden.....	6
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplan.....	7
Detaljplaner i närheten.....	7
Bevarandeplan.....	7
Fastighetsplan.....	7
Övriga kommunala beslut.....	7
Riksintressen.....	8
Kulturmiljöprogram.....	8
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	8
Bakgrund.....	8
Områdets karaktär.....	8
Natur och kultur.....	9
Miljö.....	10
Klimatanpassning.....	10
Teknisk försörjning.....	11
PLANFÖRSLAG.....	11
Övergripande målsättning.....	11
Ny bebyggelse.....	11
Allmänna platser/ Trafik.....	12
Teknisk försörjning.....	12
Motiv till planbestämmelser.....	12
KONSEKVENSER.....	13
Miljökvalitetsnormer.....	13
Kulturmiljö.....	13
Trafik.....	13
Sociala konsekvenser.....	13

Bedömning av miljöpåverkan .....	14
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor .....	14
Tekniska frågor .....	15
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	15

## HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse 151123
- Granskningsutlåtande 1 160418
- **Granskningsutlåtande 2**

Följande utredningar har tagits fram under detaljplanarbetets gång och finns tillgängliga på planeringsavdelningen:

- Buller vid Burlövs egnahem, Rapport 2013:73/version 1.0, Trivector Traffic
- Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan inom östra delen av Burlövs egnahemsområde, Burlövs kommun, 15-054, GeoSyd AB
- Riskutredning avseende etablering av bostäder inom Burlöv 3:78 och 3:126, P & B Brandkonsult AB, april 2014
- Mifo fas 1-inventering för fd. AB Hagmann handelsträdgård, Länsstyrelsen Skåne, sommaren 2014

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att tillåta två bostäder inom nuvarande parkmark samt att säkra infart till befintliga bostäder längs med Mimosavägen.

Anledningen till planförslaget är att den kommunägda före detta lekplatsen vid hörnet Mimosavägen/ Egnahemsvägen inte längre har någon användning, medan det finns brist på bostäder i Burlövs kommun. Dessutom överensstämmer den nuvarande användningen av Mimosavägen inte med den befintliga detaljplanen.

Planförslaget innefattar:

- Byggrätt för nya bostäder på sammanlagt cirka 360 kvm
- Mimosavägen får användningen gata på hela sin sträcka

Planförslaget är en avvägning mellan det allmänna intresset att tillhandhålla en lektyta för möjliga framtida större barnkullar, kommunens intresse att använda marken på ett effektivt sätt och kommunens uppdrag att klara bostadsförsörjningen.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

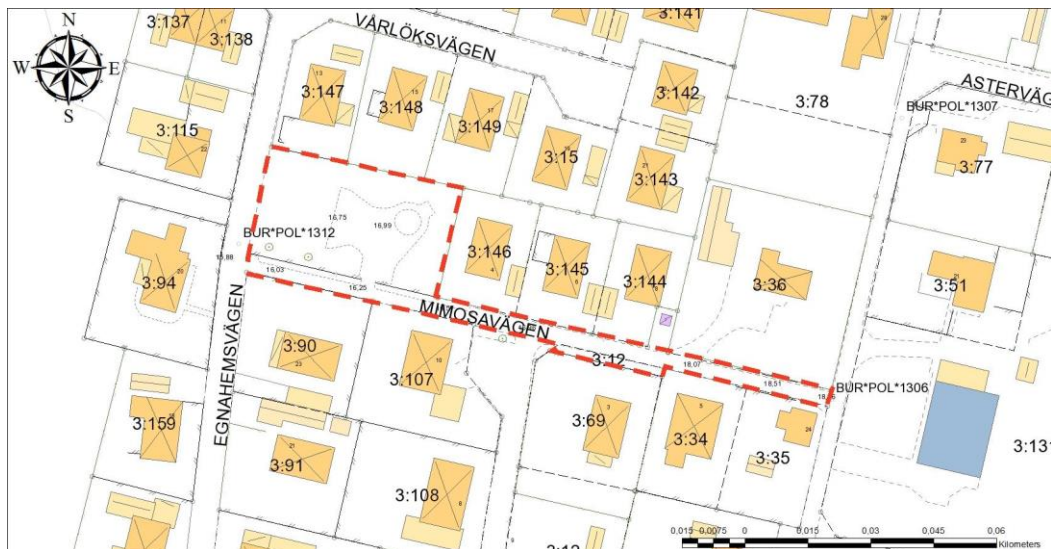
Planområdet ligger i norra halvan av Burlövs egnahem, längs med Mimosavägen och cykelvägen i dess förlängning.



Ungefärligt läge av planområdet i Burlövs egnahem

## Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 1900 m<sup>2</sup> och omfattar en del av fastigheten Burlöv 13:1 samt del av fastigheten Burlöv 3:12.



Fastigheter inom planområdet

## Pågående markanvändning

Inom planområdet finns en före detta lekplats, där lekutrustningen har tagits ner av säkerhetsskäl för några år sedan. Nu håller den på att växa igen och används mestadels som hundrastplats. Enligt uppgift ska även camping ha förekommit inom området. Söder om lekplatsen finns en cykelväg som ansluter till Mimosavägen. Mimosavägen är smal så delar av fastigheten Burlöv 3:12 öster om vändplatsen används av hävd som gata. Detta är nödvändigt för att säkra infarterna till fastigheterna Burlöv 3:144 och 3:145.

## Markägoförhållanden

Remsan kvartersmark (Burlöv 3:12) utefter Mimosavägen öster om vändplatsen är privatägd. Kommunen äger all övrig mark inom 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 mm.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Översiktsplanen ”Framtidplanen för Burlövs kommun”, antagen i oktober 2014, beskriver Burlövs egnahem på följande sätt:

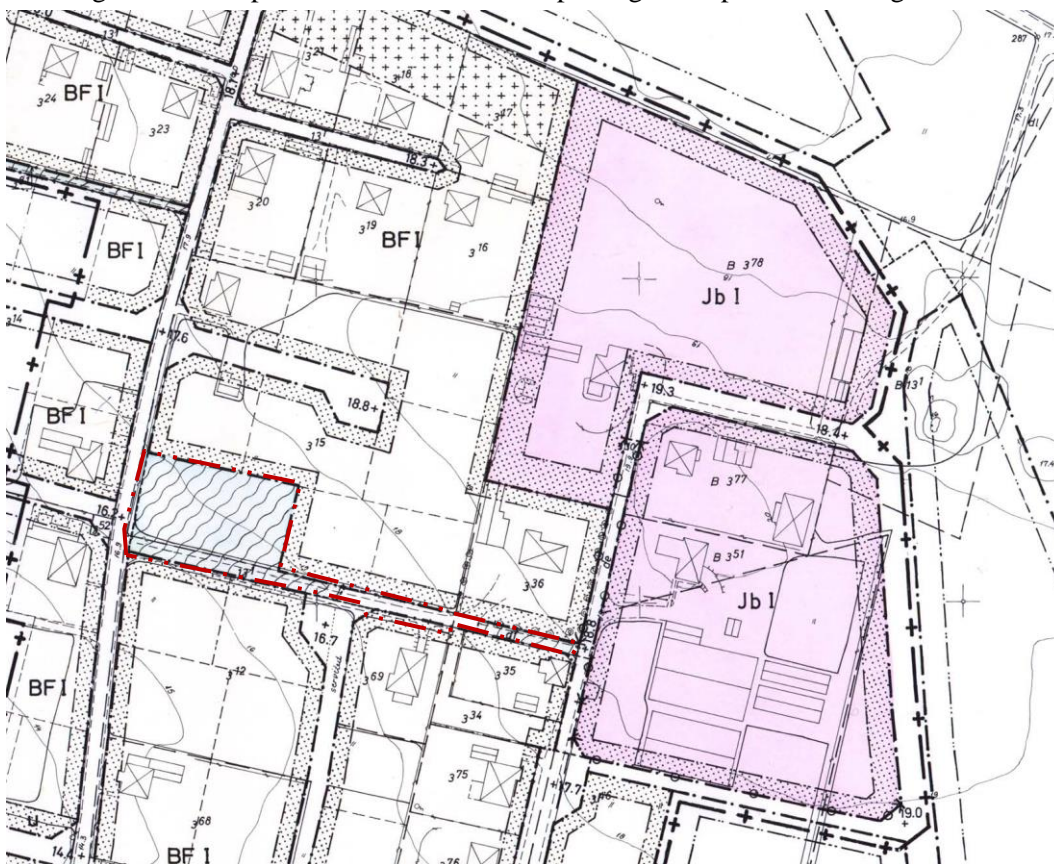
*”Burlövs egnahem är ett av Sveriges första egnahemsområden. Det är med i riksintresset för kulturmiljö. Området har förtätats men hållits inom sina ursprungliga gränser. Området kan förtätas något men bör bevaras med sin ursprungliga utbredning som en ö i det stora öppna riksintressanta och för jordbruket värdefulla odlingslandskapet med högsta jordbruksklass.”*

Planförslaget ligger helt i linje med översiktsplanens intentioner.



## Detaljplan

För området gäller detaljplan 101 för del av Kronetorp 1:1, Burlöv 3:2 m fl, Burlövs egna hem som vann laga kraft 15 september 1977. Marken är planlagd som parkmark och gata.



Utdrag ur gällande detaljplan för området. Ungefärlig planområdesgräns i rött.

## Detaljplaner i närheten

Väster om planområdet angränsar detaljplan 159 för Burlöv 13:1 m fl, Burlövs egna hem, som vann laga kraft 1991-12-19. En utbyggnad enligt planen har inte skett än.

## Bevarandeplan

Syftet med Bevarandeplanen för Burlövs kommun, antagen år 2000, är bland annat att ligga till grund för skyddsbestämmelser i områdesbestämmelser och detaljplan. De byggnader som omnämns i bevarandeplanen har bedömts vara bevarandevärde och har valts ut för att representera kommunens historia, olika kulturmiljöer och byggnadsstilar.

I bevarandeplanen finns ingen bebyggelse inom Burlövs egna hem upptagen.

## Fastighetsplan

Fastigheten Burlöv 13:1 berörs av fastighetsplan för kv. Trädgårdsmästaren som vann laga kraft 3 juli 1979, men inom planområdet finns ingen fastighet som berörs av denna fastighetsplan.

## Övriga kommunala beslut

Planutskottet beslutade 2012-09-27 (§ 47) att planarbete får påbörjas.

## Riksintressen

### *Riksintresse kulturmiljö*

Planområdet ligger inom Burlöv [M77], riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken. ”Slättbygdens öppna sammanhängande odlingslandskap. De fria vyerna med skarp åtskillnad mellan tätort och odlingslandskap och det lokala vägnätet som sammanbinder storgårdar, sockencentrum, egnahemsområde och tätort med varandra samt med de större regionala och nationella kommunikationsstråken. [...] Arbetar- och tjänstebostäder för olika samhällsskikt, Burlövs Egnahemsområde med karakteristiskt läge i landskapet, Granbacken koloniområde samt lokaler och byggnader för nöjesliv, föreningsliv och arbetarrörelsen, tillkomna som en följd av brukets anläggande.”

### **Kulturmiljöprogram**

Planområdet ligger inom zonen för länsstyrelsens kulturmiljöprogram, kulturmiljöstråk – landsvägen Malmö-Lund, den första motorvägen. Utdrag ur kulturmiljöprogrammet ”Kulturmiljön längs vägen med alléer och den för byarna karaktäristiska bebyggelsen med spår från olika verksamheter och tidsepoker gör åkandet till en upplevelse utöver det vanliga. Motorvägen, som Sveriges första autostrada är ett viktigt dokument över den utbyggnad av infrastrukturen som genomförts sedan 1950-talet.”

## **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

### **Bakgrund**

Burlövs egnahem var från början tio egnahemstomter från början av 1900-talet, som genom åren har styckats upp och blivit ett villasamhälle. De obebyggda områdena användes länge av handelsträdgårdar. Då det har varit en gradvis förtätning har området ett varierat utseende. Husen är i 1-plan till 2½-plan, med tegel-, puts- och träfasader.

### **Områdets karaktär**

Hela Burlövs egnahem är ett homogent villaområde, som genom sitt läge och de omgivande motorvägarna är klart avskilt från den övriga bebyggelsen i Burlövs kommun. Läget och det historiska ursprunget som egnahemsområde ger området en utpräglad egen identitet.

### *Verksamheter*

Inom Burlövs egnahem finns ingen kommersiell eller offentlig service, men det finns förskola, skola och vårdcentral cirka 1,3 km från området. På ungefär samma avstånd ligger flera mataffärer och ett stort köpcenter.

### *Gator och trafik*

Inom Burlövs egnahem sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik. Hastigheten är begränsat till 30 km/h. För att förbättra trafiksäkerheten framför allt för barn och unga kan det vara angeläget att se över hastigheten och gaturummens utformning på framför allt Egnahemsvägen.

Förbindelsen med Arlöv är bra, dock kan de stora vägarna upplevas som barriärer, vilket minskar attraktiviteten av gång- och cykelvägarna. Utefter Kronetorpsvägen och Dalbyvägen finns cykelväg och trottoarer in mot Arlöv.

Till närmsta busshållplatsen (linje 172, Malmö-Staffanstorp/Genarp) är det cirka 600 m.

### *Lek och rekreation*

Den lekplats som tidigare fanns inom planområdet är riven och används i dagsläget som hundrastplats. Det finns en lekplats cirka 200 meter söder om området, intill Egnahemsvägen. Där finns gungor, rutschkana och fotbollsmål. Lekplatsen är inte tillgänglighetsanpassad.



*Lekplatsen vid Egnahemsvägen.*

Norr om egnahemsområdet finns naturmark som är ett uppskattat rekreationsstråk för de boende. När fastigheten Burlöv 13:3 bebyggs enligt detaljplan ska kommunen anlägga en bollplan cirka 90 m nordväst om planområdet.

#### *Park*

Kronetorps park, cirka 400 m gångväg nordväst om planområdet, har planlagts som park och natur. Denna park kommer att göra stora gröna ytor allmänt tillgängliga.

Den befintliga cykelvägen inom planområdet är asfalterad, belyst och har cykelfålla vid utfarten till Egnahemsvägen.

#### **Natur och kultur**

Marken inom planområdet sluttar ner mot cykelvägen i söder. Där står två träd och resterande yta består av gräs och asfalt samt en gammal lekyta med sand.



*Fotomontage med cykelvägen i Mimosavägens förlängning till vänster i bilden och den gamla lekplatsen till höger.*

#### *Geotekniska förhållanden*

Marken består överst av 0,4 – 0,6 m matjord. Därunder består marken av mer eller mindre lerig och och siltig morän eller lermorän som påträffats till borrhål djup av 3,1 m. Marken är löst lagrad till ett djup på 1,5 till 2,0 m och därunder fast eller mycket fast lagrad. Inga fria vattenytor påträffades upp till borrhål djup av 3,1 m.

Den geotekniska undersökningen visade att området lämpar sig väl för planerad bebyggelse.

#### *Fornlämningar*

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, men eventuella under mark dolda fornlämningar ska skyddas enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

## Miljö

### *Förorenad mark*

Mifo fas 1-inventering, utförd av Länsstyrelsen i sommar 2014, riskklassade marken i Burlövs egnahem som användes av f.d. AB Hagmanns handelsträdgård för odling av frukt och blommor från ca. 1920 till 1970-talet. Den visar att det finns en måttlig risk för markföroreningar framför allt för områden som täcktes av växthus; dessa ligger i nära anslutning sydväst om planområdet. Delar av fastigheten 13:1 ska ha använts för frilandsodling, men själva planområdet ska inte ha ingått i handelsträdgårdens verksamhet. Därför bedöms risken för markföroreningar inom planområdet som låg.

### *Radon*

Markradonmätningarna i planområdet, utförda av GeoSyd AB i december 2014 och januari 2015, visade att värdena ligger inom normalriskintervallet (10-50 kBq/m<sup>3</sup>) enligt Boverkets klassning. Om hänsyn tas till att marken är lerig kan den klassas som lågradonmark. Dock förekommer lokala sandlinser, därför ska byggnader utföras radonskyddade.

### *Buller*

Arbets- och miljömedicin – Lund har tagit fram ”Modellering av bullerexponering från vägar och järnvägar i Burlövs kommun” - Rapport AMM 2011:1, 2011-02-01. Enligt denna är det risk för att de då gällande riktvärdena för väg för LAeq24 (<55dB(A)) och LAFmax (<70 dB(A)) överskrids inom delar av detaljplaneområdet. Trivector Traffic har därför på uppdrag av Burlövs kommun tagit fram *Rapport 2013:73, Buller vid Burlövs egnahem*.

De ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad (frifältsvärden) på bottenvåningen av husen underskrider riktvärdet på 55 dBA vid samtliga fasader. På ett eventuellt övre våningsplan blir dock de ekvivalenta ljudnivåerna högre; 56-58 dBA. Riktvärdet överskrids därmed med 1-3 dBA vid alla fasader på eventuella övre våningsplan. Riktvärdet på 55 dBA har tillkommit för att möjliggöra att sova med öppet fönster utan alltför stor bullerstörning.

De beräknade maximala ljudnivåerna vid fasad blir mycket låga vid bottenvåningen, vilket betyder att det blir ett konstant brus från de stora vägarna. Det går inte att utskilja enskilda fordon.

De maximala ljudnivåerna vid uteplatser i markplan ligger långt under riktvärdet för uteplats på 70 dBA. För de ekvivalenta ljudnivåerna på uteplatser gäller att om uteplatser eller balkonger anläggs nära fasaderna tillkommer cirka 2-3 dBA i ekvivalent ljudnivå till följd av ljudreflexer i den egna fasaden. Den ekvivalenta ljudnivån på uteplats i markplanet, ca 1,5 m ovan mark blir 53-55 dBA vid samtliga fasader. Undantaget är det östra husets sydliga fasad där riktvärdet överskrids med ca 1 dBA. Uteplats vid detta hus bör därmed förläggas i annan riktning. Därmed klaras riktvärden som gäller för den här detaljplanen.

### *Risk - eventuellt störande verksamheter i närheten*

Cirka 100 m öster om planområdet ligger ett område som är planlagt för småindustri. Bland verksamheterna där finns en billackeringsverkstad inom Burlöv 3:116, cirka 150 m från planområdet. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 ”Bättre plats för arbete” har dylik verksamhet ett riktvärde för skyddsavstånd på 200 m till exempelvis bostäder. En riskutredning togs fram av P & B Brandkonsult i april 2014. Den behandlar både hantering av brandfarlig vara och utsläpp av VOC från billackeringsverksamheten. Den visar att det erforderliga skyddsavståndet för hanteringen av brandfarlig vara av denna billackeringsverksamhet ligger på högst 25 m, och att det erforderliga skyddsavståndet för utsläpp av VOC ligger på högst 16 m. Därmed anses billackeringsverksamheten inte utgöra ett hinder för utnyttjandet av planområdet för bostäder.

## Klimatanpassning

Hela området ligger över 3 meter över havet och kräver därför inga skyddsåtgärder mot en havsnivåhöjning.

## Teknisk försörjning

### *Dagvatten, vatten och avlopp*

På den hårdgjorda ytan på lekplatsen ligger en rännstensbrunn som bör tas bort.

Egnahemsområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

### *El*

Det finns elledningar inom planområdet. Den befintliga nätstationen vid Mimosavägen har kapacitet för den planerade utbyggnaden.

### *Tele*

Det finns markförlagda teleledningar inom planområdet.

### *Avfall*

Sopbilen passerar i dagsläget Egnahemsvägen.

### *Bredband*

Bredbandsutbyggnad planeras i Egnahemsområdet.

### *Brandvatten*

Brandvatten finns i korsningen Mimosavägen/Astervägen, samt i korsningen Egnahemsvägen/Lupinvägen. Planområdet är beläget inom normal insatstid (10 min).

## PLANFÖRSLAG

### Övergripande målsättning

Bebyggelsen bör anpassas till de omkringliggande fastigheterna.

### Ny bebyggelse

#### *Bostäder*

Planförslaget medger bostäder i ett plan som fristående hus, radhus eller parhus.



Illustration av en möjlig utbyggnad enligt detaljplaneförslaget

### *Parkering, varumottagning och utfarter*

Boendeparkering ska ske på den egna fastigheten. Då Mimosavägen bara är 4 m bred ska infarterna och uppställningsplatser på tomterna utformas på ett sätt som gör infarten möjlig utan problem, t.ex. genom att infarterna samutnyttjas och att garagen inte placeras alltför nära tomtragränsen.

### *Tillgänglighet för funktionshindrade*

Byggnaderna ska vara tillgängliga och uppfylla gängse normer för tillgänglighet.

### **Allmänna platser/ Trafik**

Mimosavägen får på hela sträckan, även den del som tidigare varit cykelväg, användningen gata och fungerar som infart till de nya bostäderna. Samhällsbyggnadsförvaltningens plan är att Mimosavägen förblir avstängd för motorfordon mellan infarterna till de nya tomterna och vändplatsen vid Solrosvägen. Avstängningen regleras med lokala trafikföreskrifter och stöds av en teknisk utformning.

### **Teknisk försörjning**

#### *Dagvatten*

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

#### *Sophantering*

Plats för sopkärl för alla bostäderna inom planområdet ska finnas vid hörnet Egnahemsvägen/Mimosavägen.

#### *Bredband*

När gata anläggs eller ledningar förläggs i mark bör möjligheten att gräva ner tomrör för bredband undersökas.

#### *Tele*

Det finns markförlagda teleledningar inom planområdet. Ett kopplingskåp står i den sydvästra hörnan, som eventuell måste flyttas för utbyggnaden.

### **Motiv till planbestämmelser**

De planbestämmelserna som finns på plankartan återfinns nedan tillsammans med hänvisningar till lagstödet och förklaringar av vad de innebär.

#### *Användning av Mark*

Allmän plats

#### **GATA– Lokaltrafik** (4 kap. 5 § 2 PBL)

Mimosavägen får användas av lokaltrafik. Avsikten är dock att den ska vara avstängd för motorfordon mellan vändplatsen vid Solrosvägen och infarten till de nya bostäderna i planområdet.

Kvartersmark

#### **B – Bostad** (4 kap. 5 § 3 PBL)

Endast bostäder får byggas på del av Burlöv 13:1 för att bevara området karaktär som bostadsområde.

#### *Mark och vegetation*

+ **0.0 - Föreskriven höjd över nollplanet** (4 kap. 10 § PBL)

#### *Utnyttjandegrad*

**Max 30 % av fastighetsarean får bebyggas** (4 kap. 11 § 1 PBL)

30 % per fastighet får bebyggas med fristående hus, parhus, radhus och komplementbyggnader. Angiven byggnadsarea anses rimlig för att möjliggöra en attraktiv bebyggelse som passar in i området.

#### *Begränsning av markens bebyggande*



**Byggnad får inte uppföras.** (4 kap. 11 § 1 PBL)

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras inom förgårdsmark mot gatan eller mot grannfastigheter. Syftet är att skapa ett fritt gaturum. Garagen får inte placeras närmare än 6 m från gatan för att möjliggöra en problemfri infart från den smala Mimosavägen.



**Marken får endast bebyggas med uthus och garage**

(4 kap. 11 § 1 PBL)

Plusmarkerad mark får endast bebyggas med uthus eller garage. Genom att tillåta denna typ av byggnader närmre tomtgränsen än bostadshusen kan tomten utnyttjas bättre.

#### *Placering, utformning, utförande*

**I – högsta antal våningar** (4 kap. 11 § 1 och 16 § 1 PBL)

Byggnad får uppföras i högst en våning för att klara bullerriktvärden.

**v<sub>1</sub> – Vind får inte inredas** (4 kap. 11 § 1 och 16 § 1 PBL)

Ovanför bottenvåningen överskrider bullerriktvärden. Därför får en eventuell vind inte användas som bostad.

#### *Administrativa bestämmelser*

**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).

**Kommunen är huvudman för allmän platsmark** (4 kap 7 § PBL).

Ansvaret för byggande, iordningsställande samt drift och underhåll av allmänna platser åligger kommunen.

## KONSEKVENSER

### **Miljö kvalitetsnormer**

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

### **Kulturmiljö**

Planområdet ligger inom Burlöv [M77], riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintressetexten nämner bevarade byggnadsbestånd företrädesvis uppförda i tegel, med synligt tegel eller ljus puts i fasaderna. Dessa spår är svåra att se då området har förtätats i många olika omgångar. Tillkommande bebyggelse bör anpassas till den omkringliggande bebyggelsens skala och kan med fördel ha fasadmateriäl av tegel eller ljus puts. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna exploateringen.

### **Trafik**

Den trafikökning som planen medför bedöms vara försumbar.

### **Sociala konsekvenser**

#### *Områdets karaktär*

Planförslaget bedöms bekräfta områdets karaktär som homogent villaområde.

### *Barnkonventionen*

Det finns i dag drygt 40 barn i åldrarna 1-15 år som bor inom upptagningsområdet för den f.d. lekplatsen inom detaljplaneområdet. 10 av dem har lite mer än 300 m avstånd till den södra lekplatsen. Då planen genomförs finns möjligheten att återuppbygga lekplatsen inom planområdet inte längre kvar.

Även om barnets bästa vore att bevara möjligheten till en lekplats vid Mimosavägen, bedöms att möjligheten till att bygga bostäder överväger nackdelarna med bortfallet av lekplatsen, framför allt då bara få barn är tvungna att gå mer än 300 m till närmsta lekplats. Dock bör lekplatsen vid Pionvägen tillgänglighetsanpassas samt hastigheten på Egnahemsvägen dämpas för att säkerställa trafiksäkra vägar för barnen.

### **Bedömning av miljöpåverkan**

Kommunen bedömer, utifrån vad som beskrivs under konsekvenser, att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § PBL. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

## **GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

Samrådet visade att en övergång från detaljpaneläggning med enkelt planförfarande till normalt förfarande behövs. Därför handläggs planen med normalt förfarande.

#### *Tidplan*

Beslut om samråd	19 september 2013
Samråd	11 oktober – 15 november 2013
Granskning	7 december 2015 – 31 januari 2016
Andra granskning	2 maj 2016 – 30 maj 2016
<b>Beslut om antagande</b>	19 september 2016
Laga kraft	oktober 2016

#### *Genomförandetid*

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

#### *Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

En avstyckning från Burlöv 13:1 krävs för att genomföra detaljplanen. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriet. Markägaren (kommunen) ansöker om avstyckning.

Kommunen får lösa in mark som enligt en 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. 14 § PBL). Detta kan bli aktuellt för inlösen av allmän platsmark på del av fastigheten Burlöv 3:12.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Exploatering*

Fastighetsbildning bekostas av markägaren (kommunen).

Följande kostnader kan komma att belasta kommunen:

- Kostnader för breddning av cykelvägen och eventuell förstärkning av bärigheten på Mimosavägen från Egnahemsvägen fram till infarten till fastigheterna.



- Ersättning för inlösen av del av fastigheten Burlöv 3:12 och kostnader för fastighetsbildning.
- Ökade driftkostnader för den breddade Mimosavägen

Ersättning för inlösen av allmän platsmark på del av Burlöv 3:12 bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

### **Tekniska frågor**

#### *Radonskydd*

Byggande ska utföras radonskyddat.

#### *Teleanläggningar*

Ett genomförande av planen innebär eventuellt att kopplingskåpet i den sydvästra hörnan måste flyttas. Den part som föranleder flytten står för samtliga kostnader i samband med flytten.

#### *El*

Innebär plangenomförandet att befintliga elledningar måste flyttas, står den part som föranleder detta för samtliga kostnader i samband med detta.

#### *Sophämtning*

Plats för sopkärl för alla fastigheter ska finnas i hörnet Mimosavägen/Egnahemsvägen så att kraven på en säker hämtväg är uppfyllda. Hämtvägen ska vara hårdgjord och inte överstiga 50 m. Utformningen av hämtvägen ska ske på ett sätt så att sopbilarna kan hämta avfallet utan att backning behöver ske och vägen och hämtstället ska upplevas som säker för alla parter, även om det finns parkerade bilar utmed vägen.

#### *Trafik*

Cykelvägen som blir bilväg ska breddas och anpassas i sin bärighet till biltrafik från Egnahemsvägen fram till infarterna till de nya bostäderna. Därefter bör vägen vara avstängd för motorfordon fram till vändplatsen på Mimosavägen vid Solrosvägen, för att undvika att Mimosavägen används som smitväg av genomfartstrafik. En lokal trafikföreskrift och en teknisk utformning av vägen ska säkerställa avstängningen.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Samrådshandling har tagits fram av planarkitekt Linda Larsson (planeringsavdelningen Burlövs kommun), och revideringar och handläggning i de två granskningsskedena har genomförts av planarkitekt Mareile Walter (planeringsavdelningen Burlövs kommun). I handläggningen har även planarkitekt Gärda Sjöholm deltagit. Kontakter har tagits med övriga berörda avdelningar inom kommunen.

## **PLANERINGSAVDELNINGEN, BURLÖVS KOMMUN**

Gärda Sjöholm  
Planarkitekt

Kerstin Torseke Hulthén  
Planchef