

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje 3 m utanför plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING
 Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- TORG Handel och publik verksamhet. Kioskbyggnader får uppföras

Kvartersmark

- B Bostäder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas med byggnader
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage eller liknande
- u Marken ska hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart**
- Körbar utfart får inte anordnas
- parkering parkering får anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- Utformning**
- v Högsta antal våningar, inkl källar- resp vindsvåning

STÖRNINGSKYDD

- m Riksdagens antagna riktvärden för vägtrafikbuller i bostadsmiljö (prop 1996/97:53) ska uppnås.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
 Genomförandetiden slutar femton år från den dag detaljplanen vinner laga kraft

Verkan på fastighetsplan
 De tomtindelningar som fastställdes 1958-03-05 (Storåker) samt 1970-10-14 (Krokåker, Gärdesåker samt Sandåker) upphör att gälla

Antagandehandling

Detaljplan för
ARLÖV 6:20 m ff
 (Jacob Persgården)
 i Arlöv, Burlövs kommun

S Sandby den 27 oktober 2001
 reviderad den 21 januari 2002

Robert Werner
 Robert Werner
 ark SAR

Detaljplan för Arlov 6:20 m.fl. (Jacob Persgården) i Arlov, Burlövs kommun

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen har upprättats för att ge bostadsrättsföreningen Jacob Persgården i Arlov möjlighet att komplettera sitt byggnadsbestånd med ytterligare två punkthus i anslutning till befintliga byggnader.

Plandata

Planområdet är beläget i den centrala delen av Arlovs samhälle. Den norra gränsen utgörs av Dalbyvägen och den västra av Segevägen. Befintliga flerfamiljshus utgör gräns i söder och öster.

Området utgörs av fastigheterna Arlov 6:3, 6:6, 6:18-20 och del av 6:2. Den sammanlagda arealen är knappt 25 000 kvm varav gatumarken utgör 8 000 kvm.

Arlov 6:2 är kommunägd. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstagande

Gällande planer

I Burlövs kommuns översiktsplan "Översiktsplan 98" är området utlagt som område med sammanhållen bebyggelse.

För planområdet gäller detaljplaner fastställda av Kungl. Maj:t den 25 februari 1944, 15 juli 1955 och 12 januari 1964 samt fastställda av länsstyrelsen den 1 juni 1956, 30 april 1964 och 13 juli 1982. Området är i princip utbyggt i enlighet med gällande detaljplaner.

Inom planområdet finns tomtindelningar fastställda 58-03-05 (Storåker) samt 70-10-14 (Krokåker, Gärdesåker samt Sandåker). Dessa upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Planprogram

Detaljplanen innebär komplettering av befintlig bostadsbebyggelse inom redan detaljplanelagt område för i huvudsak bostadsändamål. Behov av planprogram anses inte finnas.

Förutsättningar

Inom området har bostadsrättsföreningen Jacob Persgårdens fem punkthus i fyra våningar förutom källarvåning. Då första våningsplanet ligger mer än 0,7 m över omkringliggande mark räknas källarvåningen som ett våningsplan och byggnaderna betecknas som femvåningshus.

Bostadshusens närområde har iordningställt med bland annat rinnande vatten, damm och ett flertal större träd. Delar av området utgörs av parkmark inom vilket det i sydväst finns en avgrusad bollplan med måtten 20 x 40 m.

Tillfart sker via Jakob Persvägen som även delar området i en nordlig och en sydlig del.

Dalbyvägen, som utgör gräns i norr har nyligen byggts om och korsningen med Segevägen utgörs av en rondell. Trafikmätningar utförda i oktober 1998 visar att Segevägen har 3 748 bilar per årsmedeldygn och Dalbyvägen har 4 584 bilar per årsmedeldygn.

Planförslaget

Användning

Detaljplanen innebär att planbestämmelserna för befintliga byggnader och utnyttjandet av friytorna anpassas till gällande förhållanden och att möjlighet ges till uppförande av ett nytt femvånings punkthus med källargarage och indragen vindsvåning utmed Dalbyvägen samt ett fyrvånings punkthus utmed Segevägen.

Planområdet omfattar även Dalbyvägen och Segevägen i deras sträckningar förbi planområdet. Gränsen mellan allmän platsmark och gatumark har anpassats till befintliga förhållanden

Bebyggelse

Ett punkthus föreslås mellan Dalbyvägen och Jakob Persvägen och ett föreslås i den sydvästra delen av planområdet med tillfart från Segevägen. Byggnaden utmed Dalbyvägen är mest aktuell och ska företrädesvis inrymma seniorlägenheter. Gemensamma lokaler för bostadsrättsföreningens medlemmar ska också finnas i byggnaden.

På torgområdet finns en väl fungerande kioskverksamhet. Planen legaliserar denna i och med att kioskbyggnader tillåts inom området. Planbestämmelserna är också utformade så att kioskverksamhet ska kunna finnas i bottenvåningen i den föreslagna byggnaden utmed Dalbyvägen.

Parkering

Befintlig parkeringsyta mellan Dalbyvägen och Jakob Persvägen med 43 platser minskas till sju platser och ersätts med ny parkering i anslutning till befintlig vändplan på Jakob Persvägen, källarparkering i det föreslagna punkthuset utmed Dalbyvägen samt fler platser utmed Jakob Persvägen. Det totala antalet parkeringsplatser ökar från 50 till nästan 70. Huvudparten av de nya platserna reserveras för tillkommande bebyggelses behov. I anslutning till det framtida huset i sydväst uppförs en parkeringsanläggning med ca 20 platser.

Öster om torget anordnas sju parkeringsplatser för kioskens och torgets behov.

Trafik

Tillfarten till bebyggelsen inom planområdet sker huvudsakligen från Jakob Persvägen. För det nya huset i sydväst sker tillfarten från Segevägen. Jakob Persvägen föreslås bli ombyggd så att den körbara ytan smalnas av och träd planteras utmed vägen. Trafiken till parkeringen på fastigheten Arlov 6:2, som idag sker via Jakob Persvägen; föreslås ske från Dalbyvägen medan angöringen även i framtiden får ske via Jakob Persvägen.

Kollektivtrafik finns utmed Dalbyvägen. Närmsta busshållplats är belägen i direkt anslutning till planområdet.

Buller

Dalbyvägen har en trafikmängd på ca 4.600 fordon per årsmedeldygn. Den stora trafikmängden innebär i normalfallet att bullerdämpande åtgärder bör vidtas för bebyggelsen utmed Dalbyvägen. Bostadsrättsföreningen har emellertid iordningställt en gemensam uteplats och samlingsyta med damm och lusthus söder om Jakob Persvägen. Denna yta ersätter de enskilda uteplatserna varför behov av skyddade uteplatser vid de enskilda husen inte behövs. En mindre uteplats anordnas dock mot Jakob Persvägen i anslutning till de gemensamma lokalerna i det nya huset.

Maxvärdena inomhus klaras genom att fasaden mot Dalbyvägen förses med specialfönster som är utformade så att bullernivån sänks mer än för vanliga standardfönster. Den exakta fönstertypen avgörs i samband med bygglovet.

Förhållandena för det planerade huset utmed Segevägen är likvärdigt med huset utmed Dalbyvägen varför samma förutsättningar gäller. Närheten till den gemensamma uteplatsen innebär att någon speciell uteplats i anslutning till huset inte anordnas. Området utanför de gemensamma lokalerna vid Dalbyvägen kan dock möbleras med sittgrupper på sydsidan där bullernivån är låg.

För att minska eventuell störning från trafiken bör övervägas att göra lägenheterna genomgående och undvika sovrum mot de större trafiklederna.

Hälsa och säkerhet

Gällande och föreslagna miljö kvalitetsnormer överskrids inte inom planområdet.

Inom planområdet har tidigare inte förekommit någon hantering av ämnen som kan orsaka markföroreningar. Risk att det finns inom området för de nya byggnaderna anses därför mycket liten. Skulle markföroreningar upptäckas under byggskedet ska dessa tas om hand i enlighet med miljö- och räddningsnämndens direktiv.

Undersökningen av markradon har inte gjorts inom planområdet. Tre mätningar utanför området visar att förekomsten varierar varför undersökning bör ske i samband med bygglovhanteringen. För hus med källare brukar åtgärder inte behöva vidtas

Den av miljö- och hälsoskyddsnämnden år 1994 antagna ”Policy angående luftföroreningar och buller” utgör ett planeringsunderlag och de i rapporten framtagna riktvärdena kommer att kunna uppfyllas inom planområdet.

Miljömål

En förtätning med två punkthus inne i de centrala delarna av Arlövs samhälle strider inte mot de nationella miljömålen.

Allmän platsmark

Med anledning av den föreslagna parkeringsplatsen på befintlig vändplan måste gångvägen flyttas någon meter. Detta innebär att ca 50 kvm från Arlov 6:2 övergår från kvartersmark till allmän platsmark.

Befintlig grusplan i sydväst föreslås övergå till bostadsändamål. Bollplanen kommer att ersättas med en ny i närheten av planområdet. Utredning pågår för att finna en lämplig lokalisering.

Ledningar

Ett ledningspaket innehållande spill- dag- och färskvatten går i nord-sydlig riktning genom området i den östra delen. Tillgängligheten till ledningarna har säkrats genom en detaljplanebestämmelse.

Revidering

Materialet är reviderade avseende antalet våningar för huset utmed Dalbyvägen samt skrivningen om radon och kioskbyggnadens möjlighet att få permanent bygglov inom torgområdet

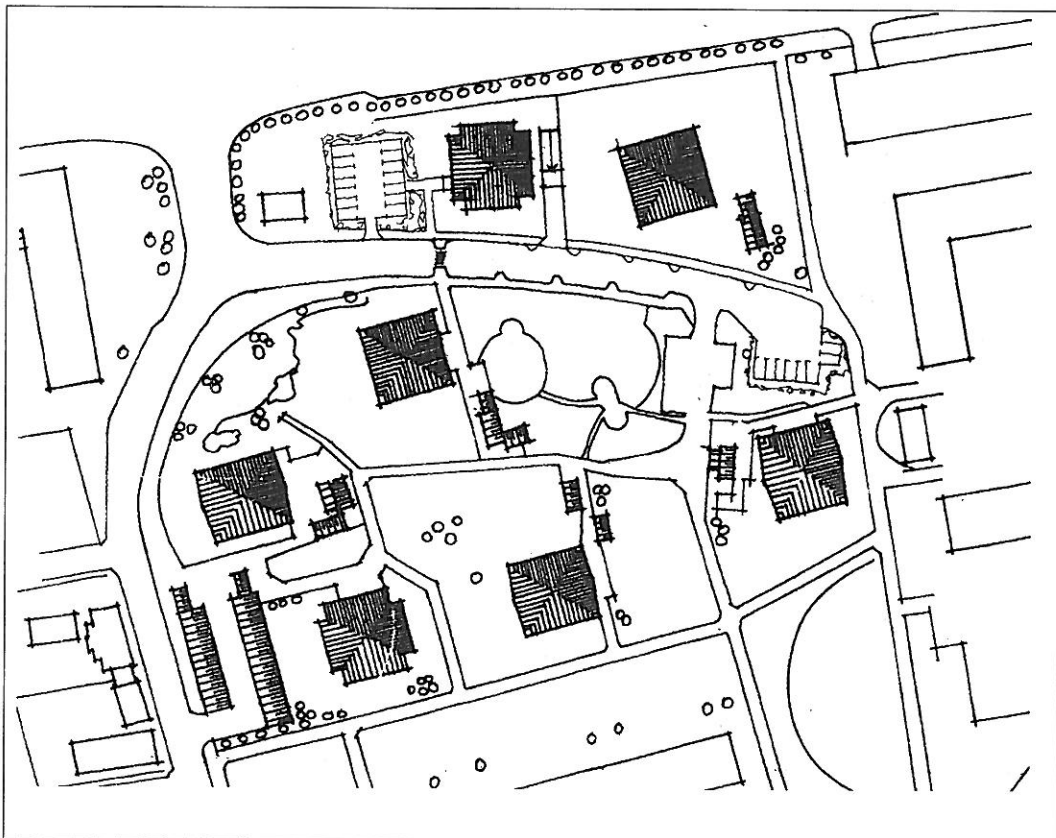


Illustration över planområdet



Principutformning Jakob Persgatan

S Sandby den 27 oktober 2001
Reviderad senast den 21 januari 2002

Robert Werner arkitektkontor

Robert Werner
ark SAR

Detaljplan för Arlöv 6:20 m.fl. (Jacob Persgården) i Arlöv, Burlövs kommun

Genomförandebeskrivning

Tidsplan

Samråd hölls under mars – april 2001.

Första utställningen hölls kring årsskiftet 2001/2002. Med anledning av ändrad planbestämmelse avseende våningsantal för planerat hus utmed Dalbyväg genomförs en andra utställning februari/mars 2002.

Planen kan antagas av kommunfullmäktige under våren 2002.

Genomförandetid

Verksamheten inom planområdet förutsätts finnas kvar under lång tid. Genomförandetiden är därför satt till 15 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen har huvudmannaskapet för gator (Jakob Persvägen och Segevägen).

Detaljplan

Bostadsrättsföreningen bekostar detaljplanarbetet

Avtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och bostadsrättsföreningen Jacob Persgården. Avtalet reglerar bl a kostnadsfördelning för planens genomförande (gator, fastighetsbildning, markförvärv mm).

Fastighetsplan

De tomtindelningar som fastställdes 58-03-05 (Storåker) samt 70-10-14 (Krokåker, Gärdesåker samt Sandåker) upphör att gälla.

Fastighetsbildning

Gällande fastighetsbildning överensstämmer varken med nu gällande eller föreslagna detaljplan. Såväl allmän platsmark som kvartersmark behöver regleras.

Revidering

Planbeskrivning och planbestämmelser är reviderade avseende skrivningen om radon och så att kioskbyggnaden får möjlighet att erhålla permanent bygglov inom torgområdet

S Sandby den 27 oktober 2001

Reviderad senast den 21 januari 2002

Robert Werner arkitektkontor

Robert Werner
ark SAR

Detaljplan för Arlöv 6:3 m fl (Jacob Persgården) i Arlöv, Burlövs kommun

Utlåtande

Utställning enligt plan- och bygglagen om rubricerat planförslag, upprättat den 27 oktober 2001, har som normalt planförfarande skett mellan den 10 december 2001 och 7 januari 2002.

Kungörelse har varit införd i Sydsvenskan och Skånska Dagbladet den 3 december 2001.

Miljö- och räddningsnämnden anser att

- en avstämning mot de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap miljöbalken bör göras
- det bör klargöras om det finns anledning att undersöka om markföroreningar förekommer
- radonförekomsten bör utredas
- det bör planeras för fullt utbyggd källsortering
- ett mindre närområde bör anordnas i anslutning till ny bebyggelse utmed Dalbyvägen

Undersökningen av markradon har inte gjorts inom planområdet. Tre mätningar utanför området visar att förekomsten varierar varför områden med byggrätt bör undersökas i samband med bygglovhanteringen för att utreda vilka skyddsåtgärder som kan bli nödvändiga att vidta.

Inom planområdet har tidigare inte förekommit någon hantering av ämnen som kan orsaka markföroreningar. Risk att det finns inom området för de nya byggnaderna anses därför mycket liten. Skulle markföroreningar upptäckas under byggskedet ska dessa tas om hand i enlighet med miljö- och räddningsnämndens direktiv.

Området utanför de gemensamma lokalerna vid Dalbyvägen kan möbleras med sittgrupper på sydsidan där bullernivån är låg.

Länsstyrelsen i Skåne län har inget att erinra mot detaljplanen

Svenssons spel i Arlöv AB som bedriver kioskverksamheten på torget önskar stanna kvar på befintlig plats och vill att detta säkerställs i planen

Planbestämmelserna har ändrats i enlighet med framförda önskemål

Arlöv den 14 januari 2002

Robert Werner arkitektkontor

Bygg- och anläggningsförvaltningen

Robert Werner
ark SAR

Mona Svensson
samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt