

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns, ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GENOMFÄRT** Gata som ingår i huvudnät
- LOKALGATA** Gata som ingår i lokalnätet
- GC-VÄG** Gång- och cykelväg
- PARK** Park

Kvartersmark

- H** Handel
- GC-TUNNEL, H,** GC-tunnel över vilken infart till handelstomt får byggas. Fri höjd på go-väg skall vara 2,7 m.
- P** Parkering

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- trädrad** trädplantering skall finnas

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 2300** Största byggnadsarea i m²

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, dock får en nätstation på max 10 m² byggas inom området

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- +0.0** Föreskriven höjd över nollplanet

Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

- 0.0** Högsta byggnadshöjd i meter. 10% av ytan får överstiga högsta byggnadshöjd t ex vid takkupor och frontespis. Högsta totalhöjden i meter
- 0.0** Minsta taklutning i grader
- 1** Högsta antal våningar
- 1** Reklamskyltar får ej placeras på tak.

Utseende

- f** Fasadmaterial skall vara puts eller tegel

Byggnadsteknik

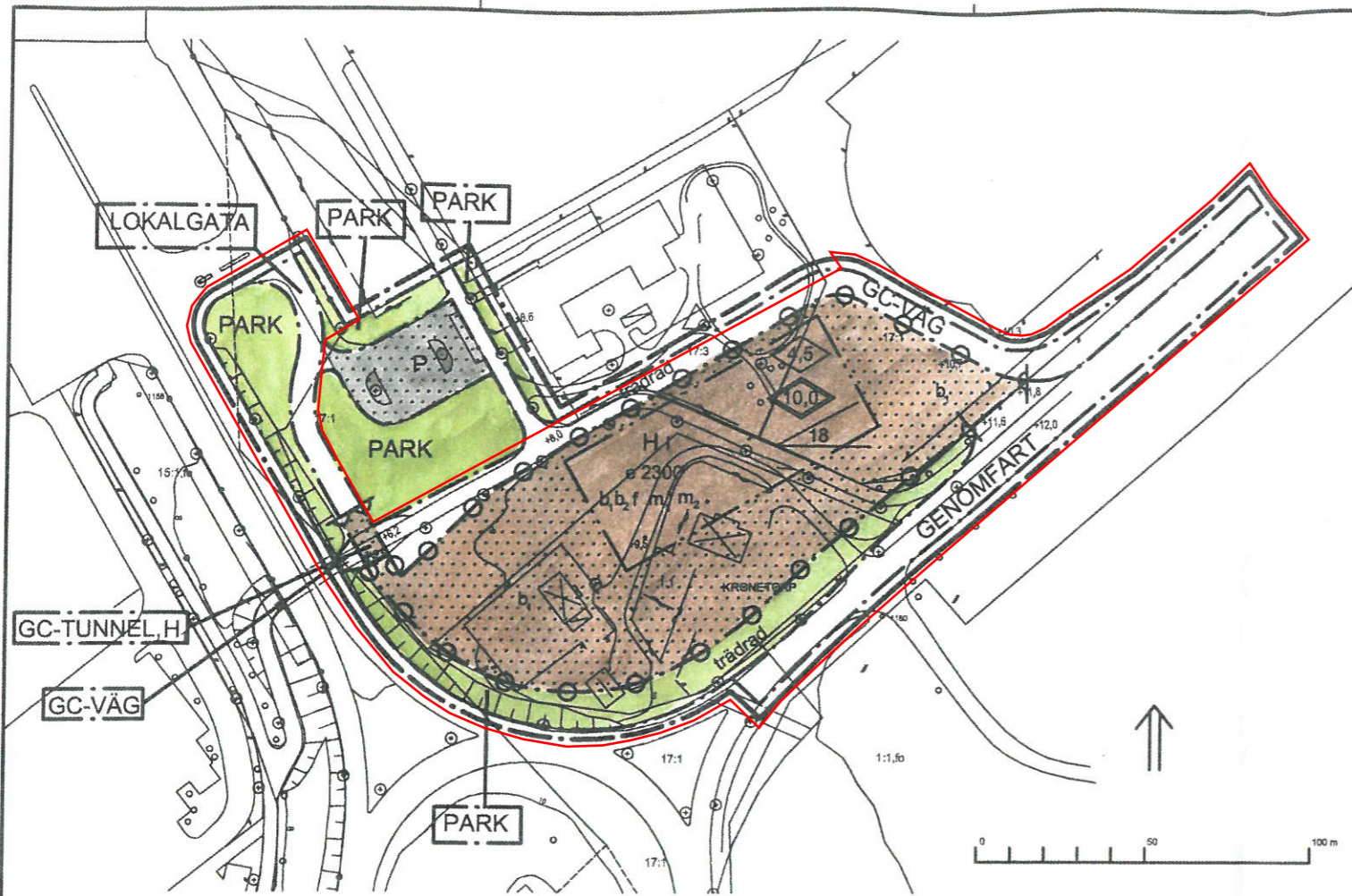
- b₁** Dagvatten ska infiltreras eller fördröjas, så att maximalt flöde i anslutningspunkt är 10 l/s
- b₂** Grundläggning ska utformas med hänsyn tagen till behov av skydd mot radon

STÖRNINGSSKYDD

- m₁** Inlastning skall avskärmas mot grannfastighet
- m₂** Fläktutblås skall riktas mot söder eller väster

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

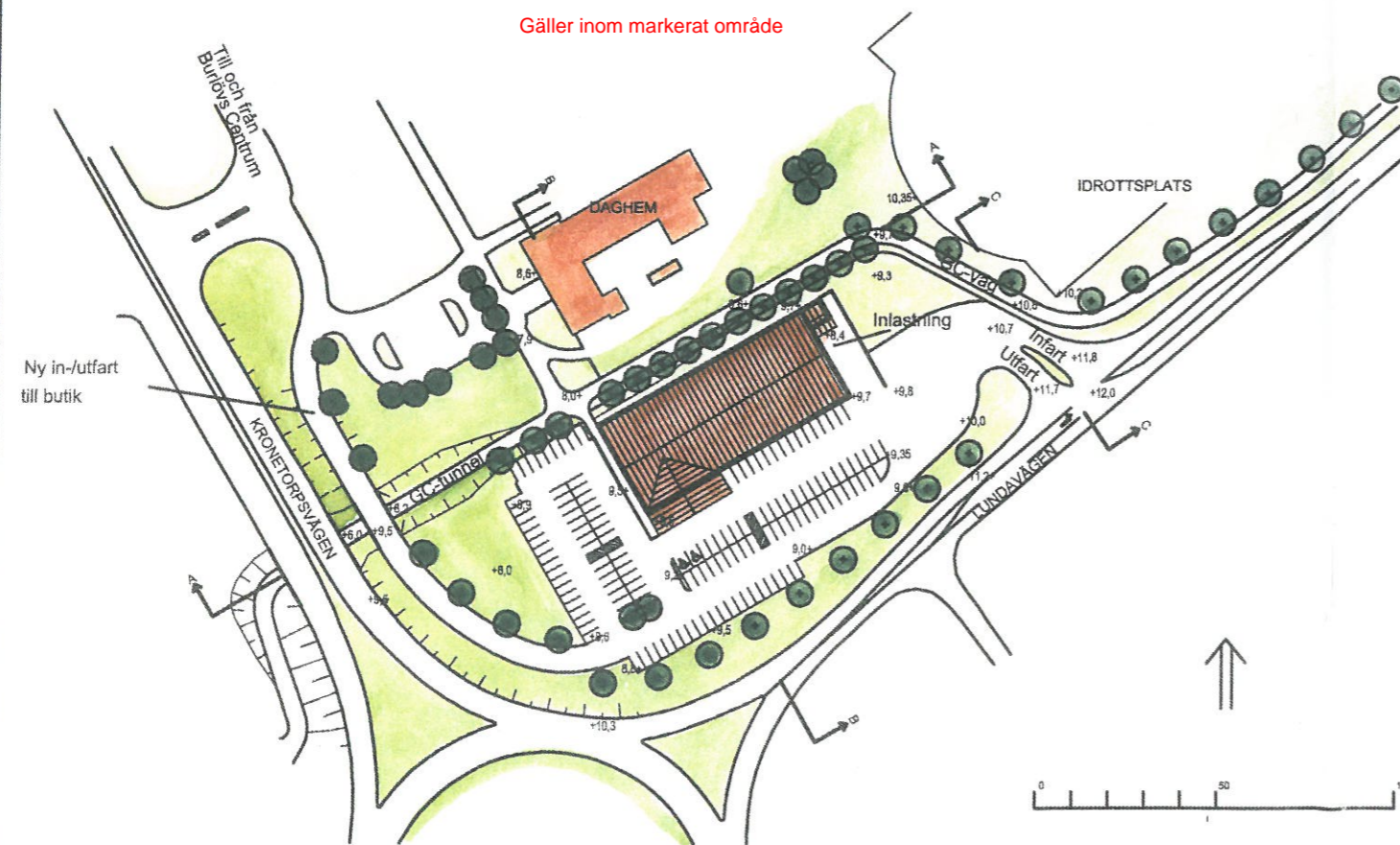
- Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



PLANKARTA



Gäller inom markerat område

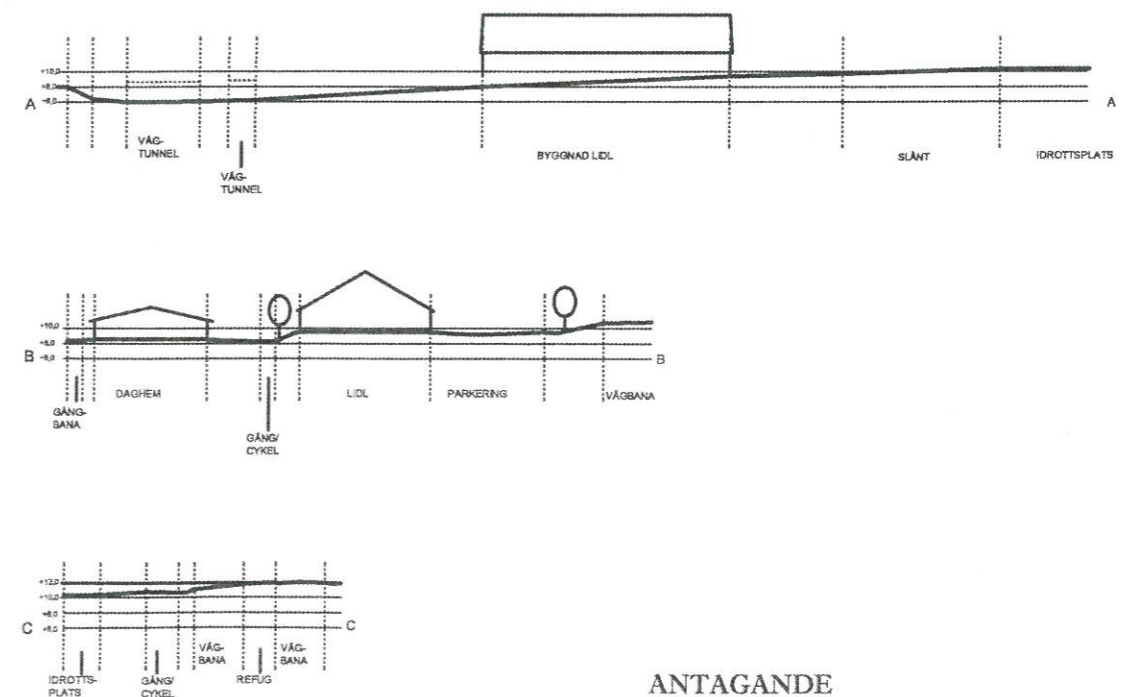


ILLUSTRATION

BESLUT
Antagen av kommunfullmäktig... 2003-06-16
Laga Kraft... 2003-07-15
Genomförande tid... 2003-07-15

SEKTIONER

LÄGE SE ILLUSTRATION
LÄNGDSKALA 1:1000
HÖJDSKALA 1:500



ANTAGANDE

Detaljplan för
Fastigheten Kronetorp 1:1 m fl
Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad 2003 04 10

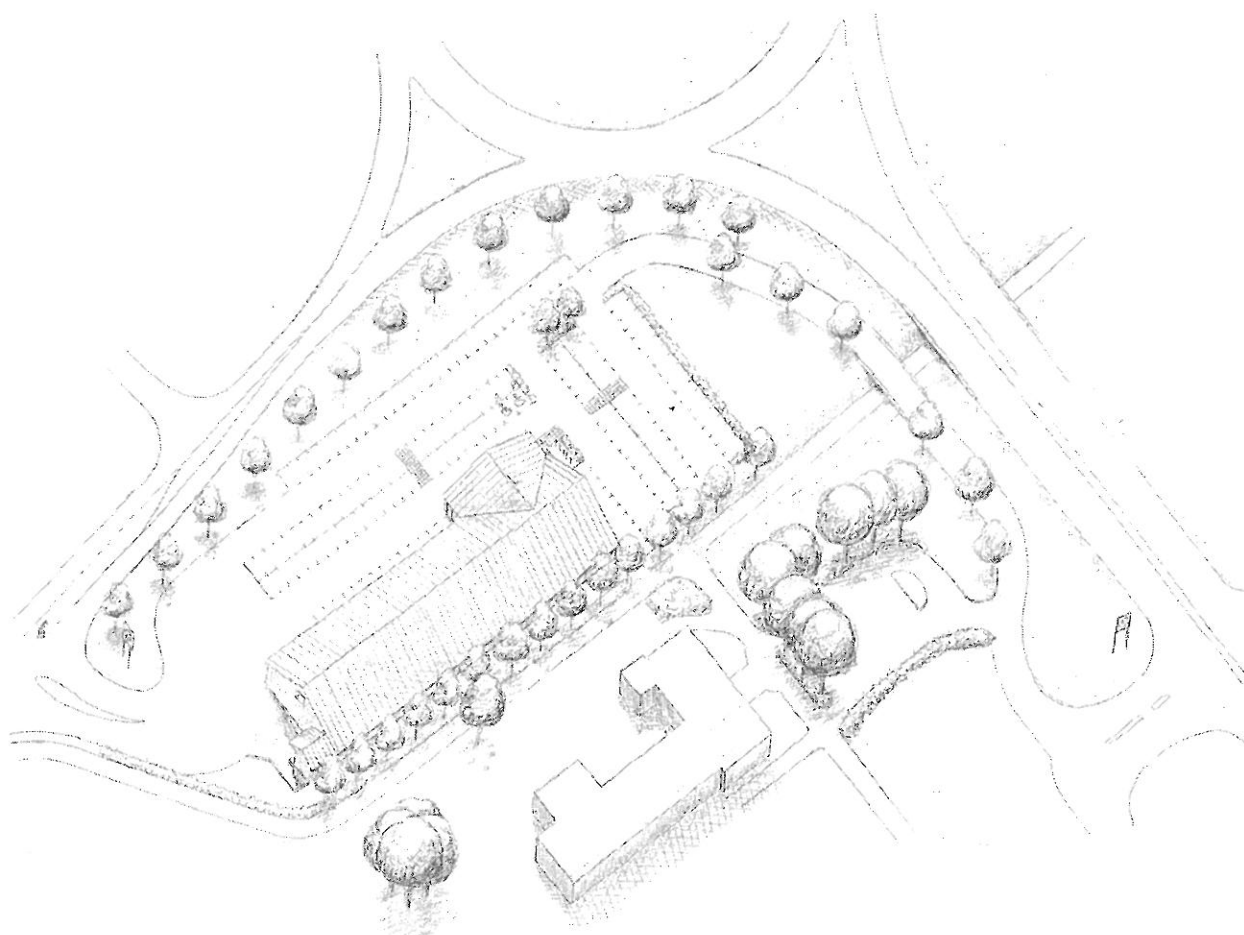
BYGG- OCH ANLÄGGNINGSFÖRVALTNINGEN

Mona Svensson Kerstin Torseke Hulthén
Stadsarkitekt Arkitekt LAR

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kronetorp 1:1 m fl i Burlövs kommun,
Skåne län



2003-04-10

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kronetorp 1:1 m fl i Burlövs kommun, Skåne län

HANDLINGAR

Plankarta med illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Planprogram
Redogörelse för programsamråd
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Fasighetsförteckning
Grundkarta
Dagvattenutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra byggandet av en livsmedelsbutik på ca 2300 m². Planområdet innehåller två byggnader med arbetarbostäder som tillhört Kronetorpsgård. Dessa avses rivas. Planen omfattar även parkmark och del av daghemstomten som tas i anspråk för att butik och parkeringsplatser ska rymmas. Huvudcykelstråket mellan Lund och Malmö flyttas något för att ge plats åt tomten. Planen möjliggör in- och utfart till butiken från Lundavägen och från Kronetorpsvägen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget norr om Kronetorpskarusellen. Det begränsas av Kronetorpsvägen, Lundavägen, daghemstomten och idrottsplatsen.

Areal

Planområdets areal är cirka 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kronetorp 1:1 har förvärvats av Svenska Lidl KB övrig mark i området är kommunägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I "Översiktsplan 1998 för Burlövs kommun" är det aktuella området betecknat: "Område för sport och fritid". Det kallas Burlövsbadet och omfattar förutom den aktuella fastigheten badet, idrottsplatsen och daghemmet.

Detaljplaner

Området berörs av följande detaljplaner:

Stadsplan Tågarp 17:1 m fl (Burlövs fritidscentrum) som vunnit laga kraft 1988-05-10.

Detaljplan för Tågarp 15:4 (Burlövs centrum) som vunnit laga kraft 1995-05-18.

Stadsplan för Tågarp 17:3 m fl som vunnit laga kraft 1977-10-19.

Stadsplan för Tågarp 17:1 m fl (område för friluftsbad) Som vunnit laga kraft 1971-11-17

Stadsplan för Centrum i Burlövs kommun som vunnit laga kraft 1970-07-16

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och anläggningsnämndens Byggutskott har 2001-08-27 § 69 beslutat att detaljplan skall upprättas för området.



Foto från Kronetorpssvägen in över planområdet. Daghemmet skymtar i vänstra kanten av bilden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området är beläget lägre än rondellen och stiger mot idrottsplatsen. Runt de befintliga bostadshusen finns trädgårdar med fruktträd och grupper av lövträd. Längs Lundavägen är en allé planterad.

En butiksbyggnad med ca 150 parkeringsplatser kräver en plan yta. Möjligheterna att spara befintlig vegetation är begränsad. Träden runt daghemmets parkering ska bevaras.

Längs cykelstråket och längs Lundavägen föreslås att en ny trädrad planteras.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av Geoexperten RS AB 2002-10-02. Jordlagren utgörs överst av fyllning och matjord underlagrad av sediment bestående av grusig sand, silt och lera som följs av morän och moränlera.

I anslutning till den planerade planskilda korsningen finns organiska jordar som är sättningsgivande vid belastning. Grundförstärkning måste utföras för nya brostöd. Risk för ras mot Kronetorpsvägen i samband med schaktning ska elimineras.

För den planerade byggnaden rekommenderas grundläggning på konventionellt sätt .

Proverna har analyserats med avseende på miljöfarliga ämnen. Förhöjda halter av vissa ämnen har uppmätts. Inga åtgärder erfordras men schaktarbetena bör utföras under överinseende av miljökontrollant och stickprov bör tas i samband med schaktarbetet.

Radon

Mätning av markradon har utförts av geoexperten AB 2002-10-08. Resultatet visar att området är på gränsen mellan lågrisk och normalrisk för markradon. Tätning av alla genomföringar i geokonstruktioner mot mark rekommenderas. En bestämmelse om detta införs i planen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas skall arbetet omedelbart avbrytas och fynden enligt med 2 kap 10§ lagen om kulturminnen omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns två hus med före detta arbetarbostäder till Kronetorpsgård. Byggnaderna är i dåligt skick och avses rivas.

Offentlig service

Byggnaden nordväst om planområdet har nyttjats för daghem och fritidshem. Byggnaden har drabbats av fuktskador och är i behov av omfattande renovering. Kommunen undersöker möjligheten att flytta daghemmet till ett annat läge och att flytta in fritidshemmet i Burlövsbadet. Så länge inga beslut fattats utgår arbetet med planen från att daghemsverksamheten ska återupptas i fastigheten.

Kommersiell service

Det tyska livsmedelsföretaget Lidl avser att uppföra en livsmedelsbutik inom planområdet. Planområdet är i översiktsplanen avsatt för sport och fritid men läget intill rondellen används inte för dessa ändamål. Närheten till Burlövs centrum och närheten till trafiken har lett till bedömningen att fastigheten lämpar sig för livsmedelshandel.

Butiken vänder sig till boende i Burlöv och till besökande till Burlövs Center. Lidl är en lågpriskedja med ett begränsat utbud av varor. De vill bli ett komplement till de butiker med bredare sortiment som finns i Burlövs Center.

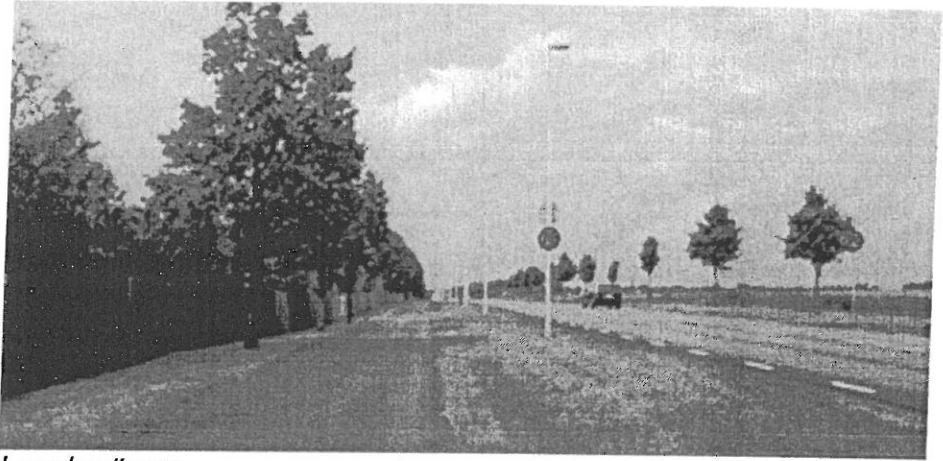
Tillgänglighet

Området är i stort sett plant. Parkering planeras på tomten med minst två handikapplatser. Tillgängligheten till butiken är god.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i området är placerad parallellt med Kronetorpsvägen. Det är relativt enkla låga byggnader i puts och tegel. Tillkommande bebyggelse skall placeras i samma riktning som den befintliga och fasader skall vara av tegel eller puts.

Längs Lundavägen finns en allé av lind och alm planterad. Den ska fortsätta förbi tomten. Parkeringen ska ramas in av träd och buskar.



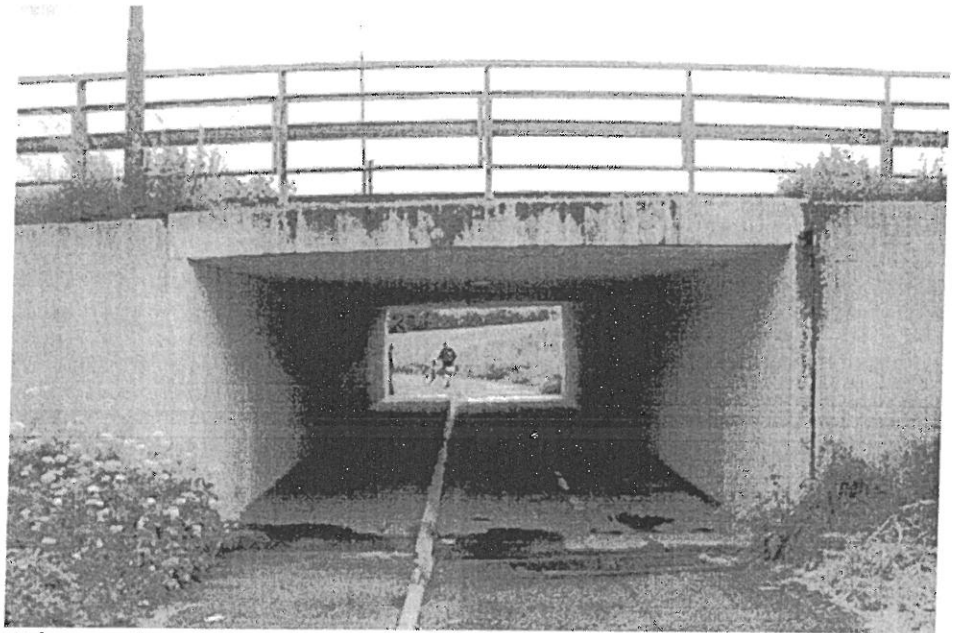
Lundavägen

Friytor

Planförslaget innebär att delar av daghemstomten tas i anspråk. Tomten är stor och ligger intill Burlövsbadet och idrottsplatsen varför tillgången på grönska och friytor blir god även i framtiden.

Gator och trafik

Tomten ligger norr om cirkulationsplatsen i korsningen mellan Lundavägen och Kronetorpsvägen. Båda vägarna är under högt trafik relativt hårt trafikerade. Kronetorpsvägen har på avsnittet norr om Lundavägen två körfält i varje riktning vilka avskiljs med en mittremsa. Infart från Kronetorpsvägen till Burlövs Center kan därmed endast göras av medlöpande trafik. Norrgående trafik med målpunkt Burlöv Center korsar Kronetorpsvägen via Badhusgatan och Hantverkaregatan.



Gång och cykeltunneln under Kronetorpsvägen

På den norra sidan av Lundavägen löper cykelvägen mellan Malmö och Lund. Denna korsar Kronetorpsvägen via en tunnel norr om Lundavägen. Tunneln kommer att fungera som förbindelse mellan Lidl och Burlövs Center för gång- och cykeltrafik. I det aktuella planförslaget kommer den befintliga cykelbanan att ges en ny sträckning för att ge plats åt den nya tomten. Denna omledning kommer enbart att ge en liten längdökning av cykelbanan.

SWECO VBB VIAK har studerat den aktuella trafiksituationen kring infarterna till Burlöv Center. Med hjälp av en trafikräkning under de mest trafikalkräftiga timmarna har sedan kapacitetsberäkningar gjorts. I dessa beräkningar har den bedömda maximala trafikalkraften för Lidls etablering adderats. Den kommer att infalla under samma timmar som högtrafiktimmarna till Burlöv Center. Som mest räknar Lidl med ca 170 tillresande kunder med bil under de två mest belastade timmarna. För att klara detta behov kommer anläggningen att förses med ca 150 parkeringsplatser.

Då Lidl framfört önskemål om in- och utfart både från Lundavägen och Kronetorpsvägen har kapacitetsberäkningar och förslag på utformning av båda anslutningarna genomförts. Resultatet av kapacitetsberäkningarna visar på att de bedömda trafikmängderna till Lidl kommer att ge en närmast obetydlig påverkan till det omkringliggande vägnätet, då tillskottet av trafik är blygsamt i förhållande till dagens trafikmängder. Detta innebär att det finns kapacitet för att ta in all trafik till Lidl via en in- och utfart.

En fullvärdig in- och utfart kan anordnas på Lundavägen ca 50 m öster om infarten till Kronetorps gård. Denna är i planförslaget utformad med ett vänstersvängande körfält från Lundavägen med ett magasin för ca 5 bilar. Körfältet såväl som in- och utfarten är dimensionerad för att ett 24 meters fordon skall kunna inrymmas. För att få plats med ett separat körfält för vänstersvängande trafik krävs att Lundavägen breddas. Detta kommer i så fall att göras på den norra sidan.

Det är också möjligt att ta in all trafik via Kronetorpsvägen – Badhusvägen. I detta fall byggs infarten till daghemmet om så att vägen leds förbi deras parkering. Cykelvägen kan ledas längs Lundavägen för att undvika korsande trafik.

Lidl har önskemål om att båda infarterna ska kunna byggas. Planförslaget visar båda lösningarna.

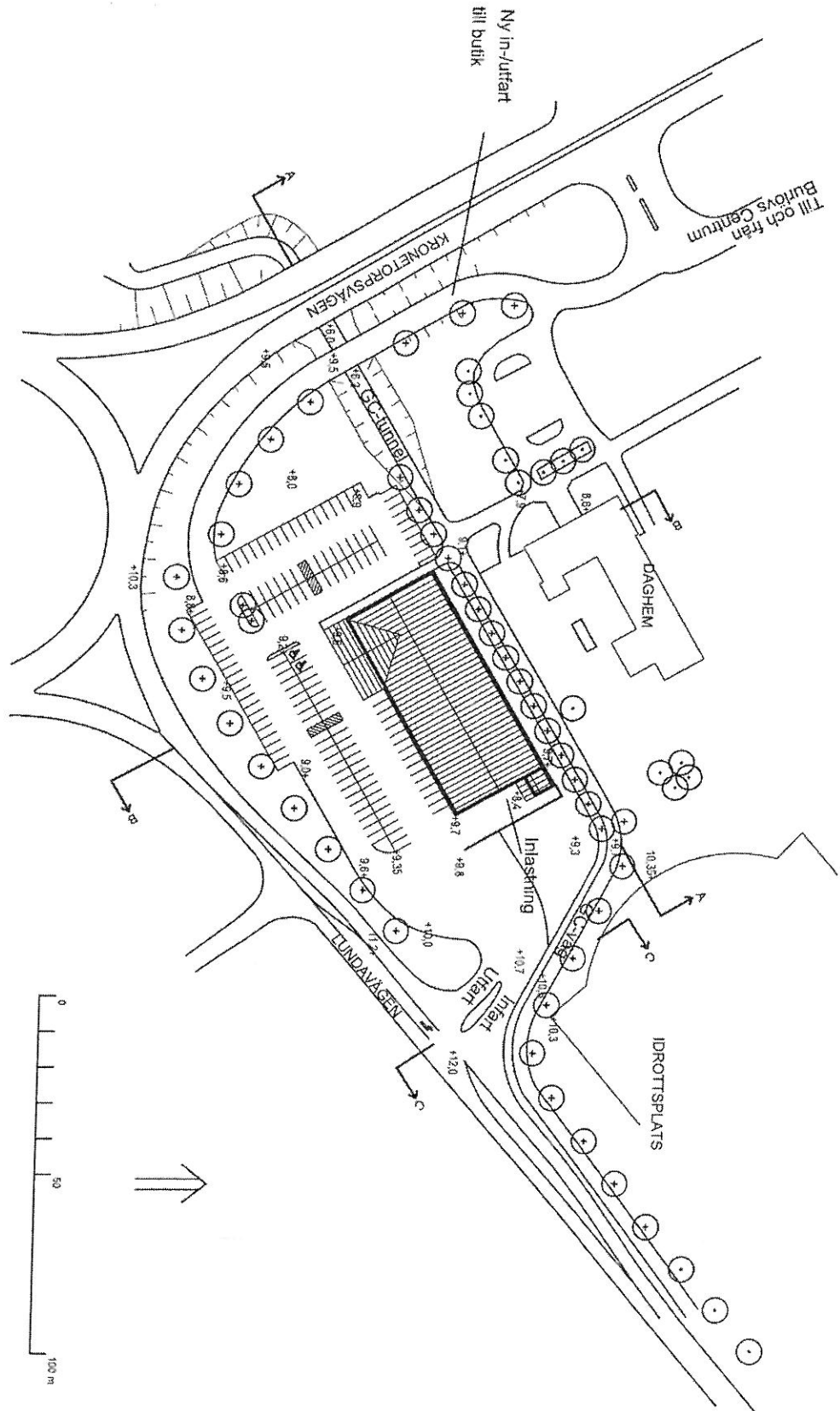
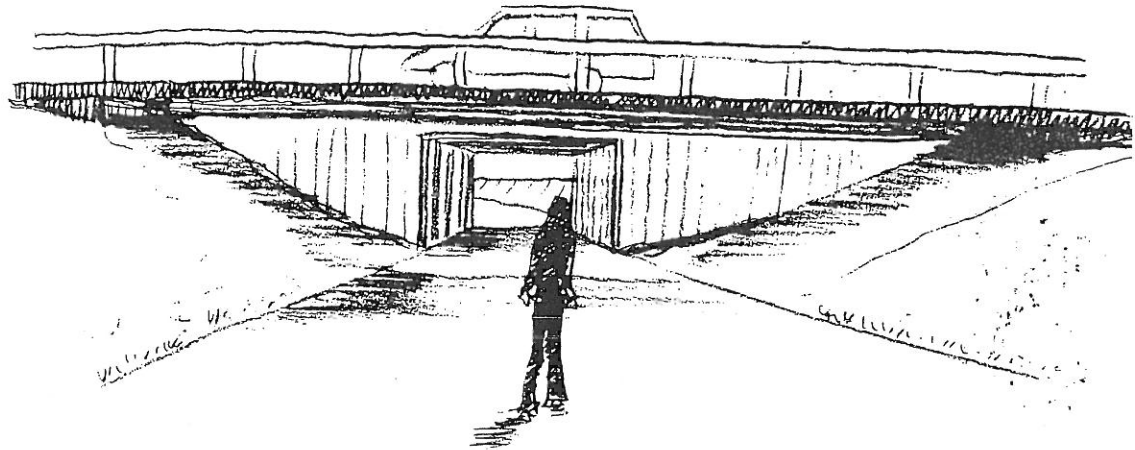


Illustration med in- och utfarter samt parkeringsplatser redovisade.



Eftersom cykelvägen mellan Malmö och Lund är ett högprioriterat stråk krävs att en planskild korsning byggs om anslutningen mot Badhusvägen ska genomföras. Den befintliga gc-tunneln är lång och mörk. Detta medför att en ny tunnel bör utformas som en bro så att det upplevs som två tunnlar. Mellan tunnlar ska finnas ett ordentligt ljusinsläpp så att passagen inte upplevs som otrygg. Om båda infarterna genomförs kan transporter tas in enbart från Lundavägen därmed behöver brosektionen endast dimensioneras för möte mellan personbilar.

Kollektivtrafik

Pågatågsstation finns cirka 500 m nordväst om planområdet. Cykelvägen som leder upp mot Burlövsbadet leder också till tågen.

Bussar stannar på Lundavägen vid Burlövs Center.

Parkering och varumottagning

Parkering med 150 platser planeras på den egna tomten. Enligt parkeringsnormen räcker det med knappt 100 platser.

Varumottagning planeras ske på butikens nordvästra sida. Varuintaget är nedsänkt och ska enligt planförslaget avskärmas mot daghemmet. Transporterna bör tas in från Lundavägen.

Störningar

Det finns inga bostäder i närheten som påverkas av verksamheten. Daghemmet vid sidan om kan komma att påverkas av buller från inlastning och från fläktar. I planförslaget föreskrivs att inlastning ska avskärmas mot grannfastighet och att fläktarnas utblås ska riktas mot söder eller väster, dvs från grannfastigheten.

Miljö kvalitetsnormer

Spridning avgaser

Mätningar vid Sockerbitstorget i Arlov med avseende på bilavgaser visar att de tröskelvärden som ingår i miljö kvalitetsnormen för bensen överskrids. Tröskelvärdet innebär att man närmar sig gränsvärdet och därför ska vara uppmärksam på förändringar som kan öka utsläppen.

Trafiken på Lundavägen vid torget uppgår till ca 6500 fordon per årsmedeldygn. I korsningen vid Burlövscenter passerar ungefär dubbelt så många bilar per årsmedeldygn. Trafiken flyter tack vare rondellen jämnare än på torget där korsningen är ljusreglerad. Planområdet ligger öppet omgivet av åkrar, idrottsplats och stora vägytor. Det innebär att vinden har fritt tillträde till området och avgaserna sprids. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst. Närmaste bostadsområde ligger sydost om rondellen vilket är gynnsamt med tanke på spridning av avgaser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns med kapacitet för den planerade butiken.

Dagvattenledningarna är däremot inte dimensionerade för att ta emot vatten från detta område. En dagvattenutredning har genomförts av SWECO VIAK december 2002 i denna föreslås att dagvattnet hanteras enligt följande:

LIDLs tomt har dimensionerats för ett regn med 5 års återkomsttid. Dagvattnet tas om hand traditionellt i ledning. På parkeringen mot Lundavägen har en lågpunkt lagts mitt i parkeringen för att underlätta anslutningen mot Lundavägen nivåmässigt. För att inte hamna för djupt med ledningen har här planerats för avvattning med linjeavvattning (typ ACODRAIN eller liknande). Dagvatten från inlastningsytan pumpas tillsammans med husgrundsdräneringsvattnet, för att undvika uppdämning i dessa kritiska punkter. Vidare begränsas tömningen till kommunens dagvattennät till 10 l/s vid dimensionerande regn, vilket regleras i en reglerbrunn. Fördröjning av dagvatten sker vid större regn väster om huset.

Dagvattnet från GC- väg omhändertas i ett svackdike, vilket sedan ansluts till befintlig dagvattenledning likt idag.

Planen föreskriver att dagvatten ska infiltreras eller fördröjas på den egna tomten.

El Sydkraft är eldistributör i området. Planen ger rätt att bygga en transformatorstation inom handelsområdet.

Avfall Butiken planeras för sortering av avfall.

Administrativa frågor

Genomförande tid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB på uppdrag av LIDL Sverige KB i samarbete med stadsarkitekt Mona Svensson och efter kontakter med berörda tjänstemän.

2003-04-10


Kerstin Torseke Hulthén
Ark LAR

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**Detaljplan för Kronetorp 1:1 m fl i Burlövs kommun,
Skåne län****ORGANISATION****Genomförandetid**

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Svenska Lidl KB har tecknat avtal med Burlövs kommun om förvärv av marken under förutsättning att denna plan vinner laga kraft.

Svenska Lidl KB har tecknat exploateringsavtal om iordningställande av allmän platsmark med Burlövs kommun.

Det krävs också avtal med berörda ledningsägare om flyttning av ledningar som finns inom området. Det berör bland annat el, optokablar och kabel-TV

FASTIGHETS RÄTT**Fastighetsplan**

Något behov av fastighetsplan finns inte då detaljplanen redovisar lämplig fastighetsindelning.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs att handelstomten utökas och tillförs mark från allmänplatsmark, idrottsområdet och från daghemstomten.

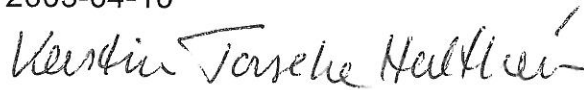
TEKNISKA UTREDNINGAR

Trafikutredning, grundundersökning och dagvattenutredning har genomförts. Trafikutredningen är inarbetad i planen. Grundundersökning och dagvattenutredning finns tillgängliga på bygg- och anläggningsförvaltningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planprogrammet har upprättats av Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén på uppdrag av LIDL Sverige KB i samarbete med stadsarkitekt Mona Svensson och efter kontakter med berörda tjänstemän.

2003-04-10



Kerstin Torseke Hulthén
Ark LAR