

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan, ritad 6 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- HUVUDGATA** Huvudgata
- LOKALGATA** Lokaltrafik, utformning enligt principsektion
- PARK** Anlagd park

Kvartersmark

- B** Bostäder, inslag på bottenvåningen av icke störande verksamhet med anknytning till boende på fastigheten tillåts
- B₁** Bostäder, inslag på bottenvåningen av icke störande verksamhet med anknytning till boende på fastigheten tillåts. Garagebyggnad kan ändras till bostad om tillräcklig parkering anordnas på fastigheten på annat sätt.
- S** Förskola
- T** Teknisk anläggning, dagvattenmagasin
- N** Teknisk anläggning, nätstation

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- Allmän platsmark skall ha utformning och utförande enligt särskilt kvalitetsprogram.
- gc-väg** Gång- och cykelväg
 - lek** Närliggande enligt illustrationskarta
 - n** Korsning för gång- och cykeltrafik

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea skall vara högst 30% av fastighetsarea för område markerat med f₁ och högst 40% av fastighetsarea för område markerat med f₂ till f₄. Utformning i huvudsak enligt illustrationsplan.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- G₁** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av tillfart och parkering till berörda fastigheter.
- G₂** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av tillfart till berörda fastigheter.
- G₃** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av fördröjningsmagasin för dagvatten. Utformas som öppen vattentyla, stant får inte luta mer än 1:3.
- G₄** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten, såsom ledningar i mark och pumpstation.
- X** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- Y** Marken skall vara tillgänglig för tillfart från angränsande fastigheter

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus och garage

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Betyggelse skall utföras i överensstämmelse med anvisningar i särskilt kvalitetsprogram och med enhetlighet i material och utförande av fasader och tak inom respektive delområde. Färgsättningen skall vara samordnad inom området.

Där inget annat anges, skall fasader utformas med en minsta ljudisoleringsnivå på 25 dBA. Sovrum och uteplats skall kunna anordnas mot ej bullerstörd fasad.

f₁ Byggnad skall vara utformad som punkthus med 6 våningar. Fasad mot huvudgata skall vara ljudisolerande med minst 32 dBA mot norr, väster och söder. Fasader mot öster skall vara ljudisolerande med minst 30 dBA. Balkonger mot väster skall vara ljudisolerande med minst 10 dBA.

f₂ Byggnad skall vara utformad som punkthus med 6 våningar. Fasad mot norr, väster och söder skall vara ljudisolerande med minst 32 dBA. Balkonger mot väster skall vara ljudisolerande med minst 10 dBA.

f₃ Byggnader skall vara utformade som 2- till 3-vånings parhus. Fasad mot huvudgata skall vara ljudisolerande med minst 34 dBA och fasad vinkelrätt mot huvudgata skall vara ljudisolerande med minst 33 dBA.

f₄ Byggnad skall vara utformad som 2- till 3-vånings parhus. Fasad mot huvudgata skall vara ljudisolerande med minst 37 dBA och fasad vinkelrätt mot huvudgata skall vara ljudisolerande med minst 35 dBA.

f₅ Byggnad skall vara en våningsbyggnad, utformad som garage alternativt lokal eller bostadsrum

f₆ Byggnader skall vara utformade som 1 eller 1 1/2-plans parhus/kedjehus.

f₇ Byggnader skall vara utformade som 1 3/4-plans kedjehus med sadeltak.

P₁ Byggnader skall vara placerade med långsidan parallellt med gatan.

P₂ Byggnader skall vara placerade med ena fasaden eller carport 1 m från tomtgräns mot gata eller gemensam mark

Högsta byggnadshöjd i m. Mindre del av byggnad må, efter prövning i bygglov, skjuta ut över det takplanet som anges i planbestämmelserna.

Minsta lutning på tak

MARKENS ANDRÖMNING

I sådan fastighetsgräns mot allmän plats och gemensam mark som inte är bebyggd skall häck planteras på ett avstånd av 0,5 m innanför gränsen

Utluft får inte anordnas över denna gräns

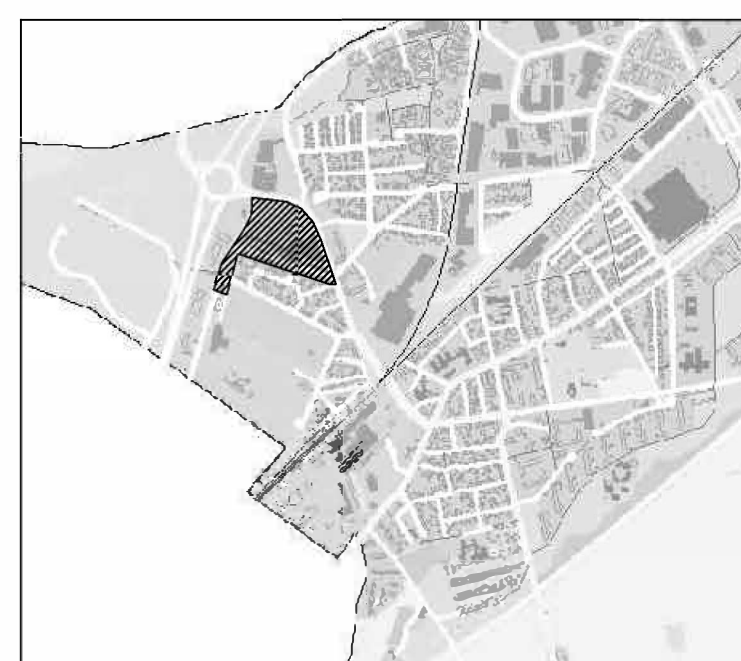
STÖRNINGSKYDD

skärm₁ Bullerskydd i form av planerad vägg med höjd 1,4 m i förhållande till Arlövsvägens höjd, skall anordnas högst 4 m från gräns mot Arlövsvägen

skärm₂ Bullerskydd i form av plank med höjd mellan 1,0 och 1,4 m skall anordnas mellan husen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft

ORIENTERINGSKARTA



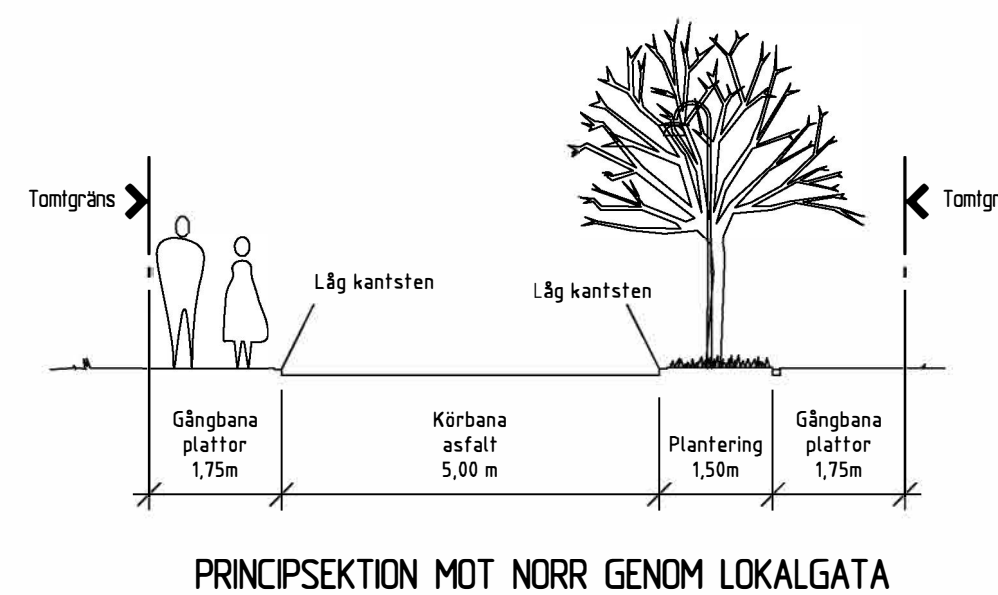
GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Användningsgräns
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostads- respektive uthus karterat efter takkontur
- Skärmak
- Bostads- respektive uthus karterat efter hustiv
- Industribyggnad

- Staket
- Häck
- Stodmur
- Vägkant
- Belysningsstolpe
- Lovträd
- Ruinätspunkt
- Avvägd höjd
- Nivåkurvor
- Slant
- Ledningsrättshullrymme

HANDLINGAR

- Planarkarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Bullerutredning
- Fastighetsägarforteckning (Kvalitetsprogram)
- Miljöbedömning mark och vatten
- Miljöbedömning Luft
- Samrådsredogörelse
- Risikanalyt



PRINCIPSEKTION MOT NORR GENOM LOKALGATA

DETALJPLAN FÖR STRANDÄNGEN, TÅGARP 20:7 MM (FD HERMAN GOTTHARDTSOMRÅDET)

BURLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

UPPRÄTTAD 2003-10-13 GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2003-05-19

BURLÖVS KOMMUN

FOJAB ARKITEKTER

MONA SVENSSON
SAMHÄLLSBYGGNADSCHEF

KLAS BRUNNBERG
ARKITEKT SAR/MSA

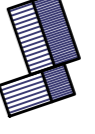
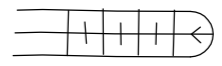
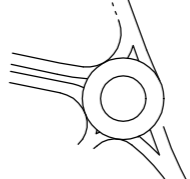
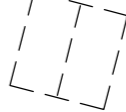


PLANKARTA MED PLANBESTÄMMELSER

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2003-12-15 § 114/03

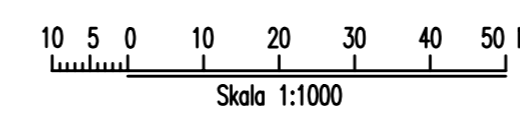
LAGA KRAFT 2004-01-13



FÖRKLARINGAR

-  NY BYGGNAD
-  SLÄNT
-  PLANERAD RONDELL
-  RIVEN BYGGNAD
-  VATTENYTA
-  TRÄD

SITUATIONSPLAN SKALA 1:1000 MERNSTEN ARKITEKONTOR AB



ÖVERSIKTBILD MERNSTEN ARKITEKONTOR AB

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Bullenulredning
- Fastighetsägarförteckning (Kvalitetsprogram)
- Miljöbedömning mark och vatten
- Miljöbedömning luft
- Samrådsredogörelse
- Risakanalys

DETALJPLAN FÖR
STRANDÄNGEN, KV TÅGARP 20:7 MM
(FD HERMAN GOTTHARDTSOMRÅDET)

BURLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN
UPPRÄTTAD 2003-10-13 GRUNDKARTA UPPRÄTTAD 2003-05-19
BURLÖVS KOMMUN

FOJAB ARKITEKTER

MONA SVENSSON
SAMHÄLLSBYGGNADSCHEF

KLAS BRUNNBERG
ARKITEKT SAR/MSA

ILLUSTRATIONSKARTA

DETALJPLANEN ÄR ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2003-12-15 § 114/03

LAGA KRAFT 2004-01-13

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Strandängen
(f d Herman Gotthardsområdet)
Tågarp 20:7 mm i Arlöv,
Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad 2003-10-14

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen är redovisad på plankarta med bestämmelser och på illustrationskarta samt i denna beskrivning och genomförandebeskrivning. Till handlingarna här grundkarta, fastighetsägareförteckning, trafikbullerutredning, utredning kring ev luftföroreningar, miljöutredning kring mark och vatten samt riskanalys.

SYFTE

Planens syfte är att omvandla det tidigare industriområdet - ”Herman Gotthardsområdet” – i Arlövs nordvästra del för att ge plats för bostäder, som anknyter till det befintliga bostadsområdet söder därom. Området avses byggas ut med sammanlagt ca 120 bostäder i olika former – kedjehus, parhus och flerbostadshus - och med olika upplåtelseformer - hyresrätt, bostadsrätt respektive äganderätt - samt förskola. Planen omfattar också Lommavägen med ny utformning samt ett parti för öppet dagvattenmagasin närmast Arlövsvägen.

PLANDATA

Läge, avgränsning, areal

Planområdet är beläget vid Arlövs utfart mot cirkulationsplats Arlöv på Västkustvägen/motorväg E6/01. Dess huvuddel avgränsas av Lommavägen i norr och öster, Repslagaregatan i söder och Arlövsvägen i väster. Planområdet innefattar därutöver det nämnda partiet i väster för dagvattenmagasin, som avgränsas av Repslagaregatans förlängning västerut, Gotthardsgatan, Hamngatan och Arlövsvägen. Exploateringsområdet såsom merpart av planområdet omfattar drygt 6 ha.

Markägare

Marken ägs av Burlövs kommun dels i form av fastigheten Tågarp 20:7 mm, dels som allmän plats (21:57, 21:142). Ett parti i norra delen av planområdet – norr om Lommavägen – utgörs av samfälld mark (s:2).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, planprogram, avtal etc

I kommunens översiktsplan, antagen oktober 1998, anges området som blandad stadsbebyggelse med exploatering inom 10 år.

Inom ramen för planarbetet har programsamråd genomförts under tiden 2000-12-11 – 2001-02-12, baserat på programskiss 2000-11-14. Denna skiss redovisar ca 140 bostäder i tvåvåningshus med en annan disposition än det nu föreliggande förslaget. Den nu redovisade utformningen svarar väl mot de synpunkter som inkommit under programsamrådet, vilka i övrigt lagts till grund för planarbetet.

Den disposition som ligger till grund för det nu aktuella planarbetet är resultatet av en informell markanvisningstävling under år 2002. Förslaget är presenterat av LB-Hus AB och Burlövsbostäder AB i samverkan och utarbetat av arkitekt SAR/MSA Bertil Mernsten. Avtal har träffats 2003-01-20 mellan LB-Hus AB och Burlövs kommun om genomförande av utbyggnaden i överensstämmelse med förslaget.

Kommunens bevarandeplan 2000-05-03 anger tillkomsten av en repslageriverksamhet på tomten år 1900 såsom en del av ortens då expansiva industriella expansion. Planen redovisar emellertid ingenting av bebyggelsen på platsen.

Detaljplaner

För det tidigare industriområdet samt för Lommavägen, och Arlovsvägen (dåvarande Västkustvägen) mm gäller stadsplan för industriändamål, fastställd 1978-08-21 (pl 109)

För angränsande områden gäller följande planer:

- för Repslagaregatan samt för mindre partier öster om Lommavägen på ömse sidor om

Tågarpsvägen stadsplan, upprättad 1950-03-15
(pl 17)

- för området söder om Repslagaregatan stadsplan för bostadsändamål, fastställd 1938-01-21 (pl 5)
- för området mellan Gotthardsgatan och dåvarande Västkustvägen söder om exploateringsområdet stadsplan för allmän plats, park eller plantering, fastställd 1964-08-18 (pl 46)
- för området väster om Arlovsvägen detaljplan för handelsändamål, bilservice mm, antagen 1990-04-23 (pl 154)
- för ett parti öster om Lommavägen norr om Hällegatan stadsplan för bostads- och handelsändamål, fastställd 1957-07-29 (pl 27)
- för området sydost om korsningen Repslagaregatan/Lommavägen/Hällegatan stadsplan för bostadsändamål, fastställd 1964-12-22 (pl 47).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Landskaps- och bebyggelsemiljö

Planområdets användning som industriområde är avvecklad. Det tidigare repslageriet, senare också grossistverksamhet för skeppshandel, har avvecklats tidigare, varefter byggnaderna har använts provisoriskt för olika ändamål med delvis grövre industriell hantering av bl a återvinningsmaterial.

En del av den bebyggelsen, som anlades för repslageriverksamheten finns kvar, bl a huvuddelen av repslagarebanan. Områdets centrala del domineras av senare bebyggelse, bl a en industrihall med kontor från 1960-talet. Här har Hermanskolan haft sin verksamhet under ett antal år men flyttade under sommaren 2003. Den äldre bebyggelsen är inventerad och dokumenterad, inte minst från industrihistorisk synpunkt. Möjligheten att etablera ett repslagerimuseum på platsen har utretts och behandlats av kommunfullmäktige, varvid konstaterats att tekniska och ekonomiska förutsättningar för detta saknas.

De relativt stora obebyggda delarna av marken inom det gamla industriområdet är präglade av den sentida hanteringen av gods. I väster och mot Lommavägen i norr finns en inramande växtlighet som till stor del består av yngre träd och buskar.

Det markparti i sydväst, som avses utnyttjas som plats för dagvattenmagasin, är en idag gräsbevuxen men outnyttjad kil av allmän plats mellan Arlövsvägen och Gotthardsgatan.

De omgivande områdena har olika karaktär. Den östra sidan präglas av Lommavägens som tillfartsväg väl tilltagna gaturum, planerat att byggas om till mindre dimensioner, och högre bebyggelse av flerbostadshus från 1960-talet med förgårdsmark mot gatan.

Den södra sidan präglas av villabebyggelse, blandad i ålder och utformning men sammanhållen som miljö med hus omgivna av grönska, naturligt att anknyta till för den nya bebyggelsen.

Väster om planområdet vidtar de öppna vyerna mot Spillepenge, strandängarna och Sundet i fonden men med väglandskapet kring E6 och den zon för industri mellan denna och Arlövsvägen, som endast delvis är utbyggd. Den rymmer bl a bensinstationen närmast Lommavägen. Avståndet från denna till den föreslagna bebyggelsen är över 100 m från cisternpåfyllningen. Norr om bebyggelseområdet och ingående i planområdet sätter Lommavägen sin prägel på miljön, flankerad av ett trävarulager.

Mark och fornlämningar

Översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts. Marken består till stor del av fyllning. Grundvattenytan ligger relativt högt, varför källare bedöms som olämpligt. Mark-förhållandena är i övrigt homogena över ytan inom området och behöver således inte påverka planutformningen.

Byggnader i 1-2 plan bedöms kunna grundläggas utan särskild grundförstärkning medan bebyggelse i 3-4 plan kan fordra viss grundförstärkning eller byte av massor etc. Högre hus bedöms kräva betydligt mer avancerade grundläggningsmetoder.

Radonundersökning har utförts inom området (Radonanalys – GJAB 2002-06-25) med slutsatsen att marken utgör lågriskområde, varför radonskydd inte erfordras.

På uppdrag av Burlövs Kommun har PNB Entreprenad AB utfört en miljöutredning av marksituationen på området. Utredningen visar att fyllnadsmassorna på området punktvis innehåller restprodukter från historiska verksamheter på fastigheten. Restprodukterna utgör dock inte en miljö- och hälsorisk för den kommande markanvändningen ("Miljöbedömningar – mark och vatten", PNB Entreprenad AB, 2003-02-24).

Tidigare schakter och återfyllnader inom området innebär att någon förekomst av fornlämningar inte är aktuell.

Förändringar

Struktur och huvuddisposition

Den föreslagna bebyggelsen är disponerad med målet att inom området rymma bostäder av olika slag i olika byggnadsformer i en samstämd helhet. Med bebyggelse orienterad utefter de omgivande gatorna samlas den på ett naturligt sätt kring en central gröning, utlagd som allmän plats.

De sidor som vetter mot tätorten har relativt låg bebyggelse med parhus i två-tre våningar mot Lommavägen och 1³/₄-planshus mot Repslagaregatan. Mot det öppna landskapet i väster är områdets signatur de fyra smala punkthus i 6 våningar som tecknar tätortens kontur mot omgivningen och som har förutsättningar för vida utblickar mot Öresund och landskapet. Det inre av området har den lägsta bebyggelsen med 1-vånings- och 1¹/₂-planshus.

Bebyggelsen är tänkt att också upplåtas med olika former: äganderätt i partierna mot Lommavägen och Repslagaregatan, hyresrätt i den centrala delen och bostadsrätt i flerbostadshusen. Planfiguren är formad så att de olika upplåtelseformerna kan fungera också fastighetsrättsligt vid sidan om varandra med t ex olika slag av kontakter med allmän gata.

Gatunätet inom området består av en lokalgata parallell med Lommavägens båda skänklar. Utöver allmänna gång- och cykelvägar består övriga utrymmen för trafik inom området av vägar på kvartersmark, i södra och västra delen såsom gemensamhetsanläggning.

Bebyggelse och användning

De olika byggnads- och bostadstyperna avspeglar en stor spännvidd av efterfrågade bostäder. Utöver vanliga familjebostäder rymmer området också möjligheter till t ex flergenerationsboende genom att parhusens sekundärbyggnad mot den inre lokalgatan kan användas för detta som alternativ till användningen som garage/förråd eller som utrymme för mindre verksamhet. Inom området är överhuvudtaget mindre, icke störande verksamheter med anknytning till den personliga bostaden generellt medgivna. Mer utvecklade hemkontor och andra mindre verksamheter kan ses som en tillgång även för bostadsmiljön som ett inslag som ger liv även dagtid och därmed större såväl trygghet som trevnad i bostadsmiljön.

Den västra delen av låghuskvarteret vid Repslagaregatan reserveras för förskola, alternativt bostäder. Förskolan utformas så att den kan samspela i volym och uttryck med den angränsande bostadsbebyggelsen – ev byggas så att den lätt kan konverteras till ordinära kedjehus om behovet av förskola i framtiden bortfaller.

Med denna disposition får förskolan sin egen uteplats men i nära anslutning till den allmänna parken. Inlastning kan ske direkt från Repslagaregatan eller i undantagsfall från de samfällda körytorna i kvarteret.

Även om variationen i byggnadsmiljön är ett mål är det viktigt att denna tar form inom ramen för en samordnad helhet vad gäller yttre material, färgsättning etc. Detta beskrivs närmare i det kvalitetsprogram för området som kommer att gälla för utbyggnaden.

Yttre miljö

Bebyggelsen orienterar sig utefter gatorna och bidrar därmed till att forma en stadsmässig gatumiljö. Det är viktigt att planteringen på kvartersmark medverkar till detta genom t ex klippta häckar mot gatan där obebyggd mark gränsar mot gata. Även den inre gatan bör på detta sätt få en trädgårdsstadsmässig miljö liksom fastigheternas obebyggda sidor mot gemensamhetsanläggningarna. Även i det inre av området bidrar den trädplantering på ena sidan gatan som utförs på gatumarken.

Trädplantering av gatan utgör också ett viktigt motiv i utformningen av Lommavägen såsom miljöprioriterad genomfart (se nedan).

Den yttre miljön kring punkthusen formas med speciella förutsättningar. Här föreslås entréplanet nedsänkt en halv våning i förhållande till omgivande mark för att dels skyla parkeringen, dels slippa insyn i bottenvåningslägenheterna vid entrézonerna. Den halvprivata grönytan närmast husen ligger däremot på marknivån eller något förhöjd. Nivåskillnaderna kräver särskild omsorg i gestaltning och utförande. Västsidan av området mot Arlovsvägen måste också utformas med hänsyn till det bullerskydd om 1,4 m – som vall eller plank – som måste placeras här. Oavsett utförande av bullerskyddet förutsätter det en inramning av växtlighet. Punkthusen får också uteplatser som vänder sig mot parken.

Parken formas huvudsakligen som gräsmatta med ett antal större träd. Lekplats och en lugn plats för utevistelse i allmänhet anordnas.

Gestaltningen av den yttre miljön kommer i likhet med bebyggelsens närmare utformning att beskrivas i kvalitetsprogrammet.

Trafik och parkering

Området får sin tillfart till den inre allmänna gatan från dels cirkulationsplatsen i Lommavägen, dels Repslagaregatan. Låghuskvarteret i söder med interngata som gemensamhetsanläggning får tre tillfarter från Repslagaregatan, dessutom en koppling till den inre allmänna gatan. Låghusen norr om parken nås på kvartersmark från den inre allmänna gatan.

Flerbostadshuset har sin egen trafikförsörjning via en tillfart som gemensamhetsanläggning med tillgänglighet från Arlovsvägen och sekundärt även från Repslagaregatan. Risken för smittrafik genom området bedöms som liten men kan, om så skulle visa sig nödvändigt, regleras av gemensamhetsanläggningen utan att lokala trafikföreskrifter berörs.

Lommavägen förutsätts ombyggd till gata med smalare sektion och därmed lugnare tempo - ”miljöprioriterad genomfart” i överensstämmelse med idéförslag (VBB 1995-03-16 och utredningsskiss (Vägverket konsult 2001-10-18) - även om den har kvar sin ställning som

huvudtillfart till tätorten. En ombyggnad till smalare sektion – endast tvåfältig – ger utrymme för en mer omsorgsfull inramning av gatan med t ex trädplantering och parkeringsfickor. I och med ombyggnaden till miljöprioriterad genomfart blir hastighetsregleringen s k 30/50-begränsning, d v s med 30 km/h vid gångvägskorsningarna.

F n anges Lommavägen såsom sekundärled för transporter för farligt gods. Kommunen har framfört önskemål om att detta förhållande ändras, vilket eliminerar de risker för bostadsbebyggelsen utefter vägen som annars hade aktualiserats.

Den nya cirkulationsplatsen bidrar till att markera porten till tätorten och understryker därmed ytterligare det naturliga tempobytet i trafiken. Korsningen för gång- och cykeltrafiken i höjd med Norra Promenaden utformas med mittrefug. Busshållplats anordnas söder om denna korsning.

Repslagaregatan illustreras med en förändrad utformning – smalare sektion med längsparkering.

Parkeringen i området sker helt på kvartersmark med två platser per bostad för markbostäder med äganderätt och 1,5 plats per bostad för markbostäder med hyresrätt. För bostäderna i flerbostadshusen anordnas 1 plats per bostad i parkeringen närmast husens entré och 0,3 platser för besökare per bostad som tvärparkering vid tillfartsvägen – samtliga på kvartersmark. Ytterligare besöksplatser anordnas som längsparkering på gatumark på Lommavägen och Repslagaregatan. På Repslagaregatan anordnas också angöringsplatser vid förskolan. Personalparkering och inlastning till förskolan anordnas på kvartersmark med tillfart från Repslagaregatan.

Området har god kontakt med kollektivtrafik med hållplats för regionbuss mellan Malmö och Lomma/Alnarp/Landskrona i omedelbar anslutning till området i Lommavägen. Regionbuss mellan Malmö och Lund har hållplats vid Sockerbitstorget, ca 800 m från området. Från 2008 planeras persontrafik på Lommabanan med hållplats ca 800 m från området.

Trafikbuller, luftkvalitet

Om än i väsentligt olika utsträckning alstrar trafiken på såväl Lommavägen som Arlövsvägen och Västkustvägen buller i en utsträckning som fordrar särskilt bullerskydd för bostäderna. Särskild bullerutredning har genomförts och hör till planhandlingarna.

Mot väster fordras dels inglasning av uteplatser på balkongerna med sådana egenskaper att de dämpar bullret med ca 10 dBA. Dessutom krävs ett bullerskydd på marken så nära Arlövsvägen som möjligt med 1,4 m höjd. Det kan utföras som plank eller vall – från utseendesynpunkt företrädesvis som vall och i bägge fallen klädda med växtlighet. Det ger inte skydd för hela det öppna utrymmet väster om punkthusen utan uteplatser anordnas dels i direkt anslutning till och söder om resp hus, dels öster om husen, vända in mot parken.

Mot Lommavägen är problemen små eftersom uteplatserna vid parhusen är orienterade från vägen. För att effektivt skydda större del av uteplatserna förutsätts plank med 1,4 m höjd mellan husen.

Både mot Arlövsvägen och Lommavägen förutsätts att större delen av bostadens sovrum orienteras mot bullerskyddad sida.

Dessa bullerskydd regleras i planbestämmelser. De beskrivs utförligare i bullerutredningen.

I samma utredning redovisas en bedömning av framtida luftkvalitet. Det saknas i dag beräkningsmöjligheter som ger helt säkra resultat i detta avseende. Tidigare accepterade beräkningsmetoder har därför använts men med korrigering i form av överskattningar av beräknade utsläpp av gränsvärdesreglerade ämnen – koloxid och kvävedioxid. Även med dessa överskattningar kan inga överskridanden av miljökvalitetsnormer noteras.

Ett antal studier av luftkvaliteten i området har genomförts i andra sammanhang, bl a inför ombyggnaden av Öresundsverket och såsom mätningar i tätorten. De bekräftar helhetsbilden av att inga gränsvärden för luftkvalitet överskrids. T ex uppgår uppmätta värden av svaveldioxid till $2\mu\text{g}/\text{m}^3$, partiklar till 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och bensen till 2,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, samtliga

underskridande miljö kvalitetsnormerna, men där de sistnämnda anges kräva övervakning.

Hälsa och säkerhet i övrigt

Såsom noterats i avsnittet om marken i avsnittet om förutsättningar för planen kommer denna inte att representera någon risk för hälsa och säkerhet.

En särskild riskanalys, (ØSA 2003-06-13), ingående i planhandlingarna, har genomförts och bekräftar detta. Den avser de tre riskobjekt som berör området, nämligen bensinstationen, transportlederna för farligt gods resp gasolstationen vid Repslagaregatan. Riskanalysen visar på låg risk i alla tre avseendena. Den risk som ändå förutsattes beaktas, nämligen för bostäderna vid Lommavägen, elimineras om Lommavägen inte längre anges som transportled för farligt gods.

För markarbeten gäller skyldighet att anmäla till tillsynsmyndigheten enligt 9 kap 6§ miljöbalken.

Service, fritid

Området planeras få sin egen försörjning med barnomsorg genom förskolan i södra delen.

Närmaste skola – F-6 - kommer fr o m hösten 2004 sydost om Hällegatan på andra sidan Lommavägen, 300-500 m från området.

Tätortens nya bibliotek kommer att uppföras i områdets nära grannskap vid korsningen mellan Lommavägen och Lundavägen, ca 800m från området.

Områdets bostäder är välbelägna i förhållande till tätortens kommersiella serviceutbud som har sin tyngdpunkt vid Sockerbitstorget och Dalbyvägen. Bensinstationen väster om Arlövsvägen har också ett sortiment av dagligvaror.

Teknisk försörjning

Tätortens ledningsnät för vatten och avlopp, fjärrvärme och el är utbyggt i de omgivande gatorna med tillräcklig kapacitet för områdets behov – detta under förutsättning att dagvatten fördröjs inom området. Ny nätstation för el krävs och är angiven i planen centralt i området på

kvartersmark omedelbart öster om parken.
Uppvärmning skall ske med fjärrvärme.

Inom området förutsätts helt nytt ledningsnät. Detta förläggs till de allmänna gatorna/platserna men kan också i mindre delar förutsätta förläggning till kvartersmark, främst gemensamhetsanläggningar. Vad avser dagvatten förutsätts att fördröjning sker inom området och att utsläppsmängderna till kommunens dagvattennät inte överskrider 10 l/s. Anslutning sker i korsningen Gotthardsgatan/Hamngatan. I området ingår fördröjningsmagasin på den tidigare gräsbevuxna allmänna platsen mellan Gotthardsgatan och Arlövsvägen som skall förvaltas såsom gemensamhetsanläggning av de fastigheter som kommer att bildas med stöd av planen. Fördröjningsanläggningen och ledningsnätet i övrigt skall utföras i överensstämmelse med särskild VA-utredning (SWECO 2001-11-08).

Enligt denna utredning förutsätts dammen vara försedd med stängsel till 1,2 m höjd och med skyddsräcke mot omgivande gator.

Dagvattensystemet i kombination med påfyllnad av massor i området påverkar markens höjdsättning. Denna kan således inte fastläggas förrän bl a VA-systemet utretts vidare. Utgångspunkten är att nivåerna skall ansluta till nuvarande nivåer på de omgivande gatorna. Med denna anslutning bibehållen kommer marken till stora delar att höjas av hänsyn till dels vattengången i VA-systemet, dels riskerna för havs- och grundvattenhöjning.

Avfallshantering sker på varje fastighet för sig med tillgänglighet via antingen allmän gata eller gemensamhetsanläggning. För det centrala området med markbostäder som planeras upplåtas med hyresrätt förutsätts gemensamma miljöhus med möjlighet till sortering av avfall. Central sopsuganläggning övervägs såsom alternativ för området eller delar av detta.

PLANENS UPPRÄTTANDE

Planen har upprättats på kommunens uppdrag av FOJAB arkitekter AB och i samarbete med exploatören. Från kommunen har bl a samhällsbyggnadschef Mona Svensson och gatuchef Per Lindqvist medverkat.

FOJAB arkitekter AB

Klas Brunnberg
Arkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Strandängen
(f d Herman Gotthardsområdet)
Tågarp 20:7 mm i Arlöv,
Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad 2003-10-14

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen avses antagas under hösten år 2003. Start för exploateringen avses ske omedelbart därefter med början i den södra, den östra och i den centrala delen.

Genomförandetid

Det är önskvärt att utbyggnaden kan ske successivt under längre tid, varför genomförandetiden är satt till 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

LB-Hus har såsom exploatör ansvar för planens genomförande inom exploateringsområdet, d v s området innanför de omgivande gatorna. Allmän plats inom detta anläggs i exploateringen och överlämnas till kommunen, som skall vara huvudman för denna. För omgivande gator (Lommavägen, Repslagaregatan) svarar kommunen.

Avtal

Överenskommelse inför genomförande av projektet Strandängen har träffats mellan LB-Hus AB och Burlövs kommun genom dess Bygg-och anläggningsnämnd, godkänd av kommunfullmäktige 2003-01-20.

Senast när detaljplanen har antagits skall exploateringsavtal träffas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen.

Marken inom exploateringsområdet skall i sin helhet, d v s innefattande den mark som idag är allmän plats (delar av

Lommavägen, gräsytan vid Gotthardsgatan), överlåtas av kommunen till exploatören. Efter genomförd exploatering överlämnas ny allmän plats till kommunen.

Gemensamhetsanläggningar för tillfarter och för dagvattenmagasin skall anordnas på angivna platser. Dessa skall, beroende på anläggning, omfatta samtliga eller berörda fastigheter inom området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringen avses bära samtliga kostnader inom exploateringsområdet exklusive marksaneringskostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Anslutningar till försörjningsnät skall ske enligt kommunens anvisningar.

Fördjupad geoteknisk undersökning förutsätts före projektering och val av grundläggningsmetod.

Markarbeten förutsätter anmälan till tillsynsmyndigheten enl 9 kap 6§ miljöbalken.

Genomförandebeskrivningen har upprättats av planförfattaren i samverkan med kommunen. Från kommunens sida har samhällsbyggnadschef Mona Svensson och gatuchef Per Lindqvist medverkat.

FOJAB arkitekter AB

Klas Brunnberg
Arkitekt SAR/MSA