

PLANKARTA



Skala 1:1000

ILLUSTRATIONSKARTA



Skala 1:1000

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 ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- H Handel
- Y1 Simhall, idrottshall, fritidsgård

UTNYTTJANDEGRAD

e₂ 000 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

Inom hela planområdet gäller att nya träd får ej planteras närmare befintlig gasledning än 2,5 meter.

- Korfböjning får inte anordnas
- Bländningsskydd i form av häck. Vegetation skall överstiga en höjd av 1 meter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

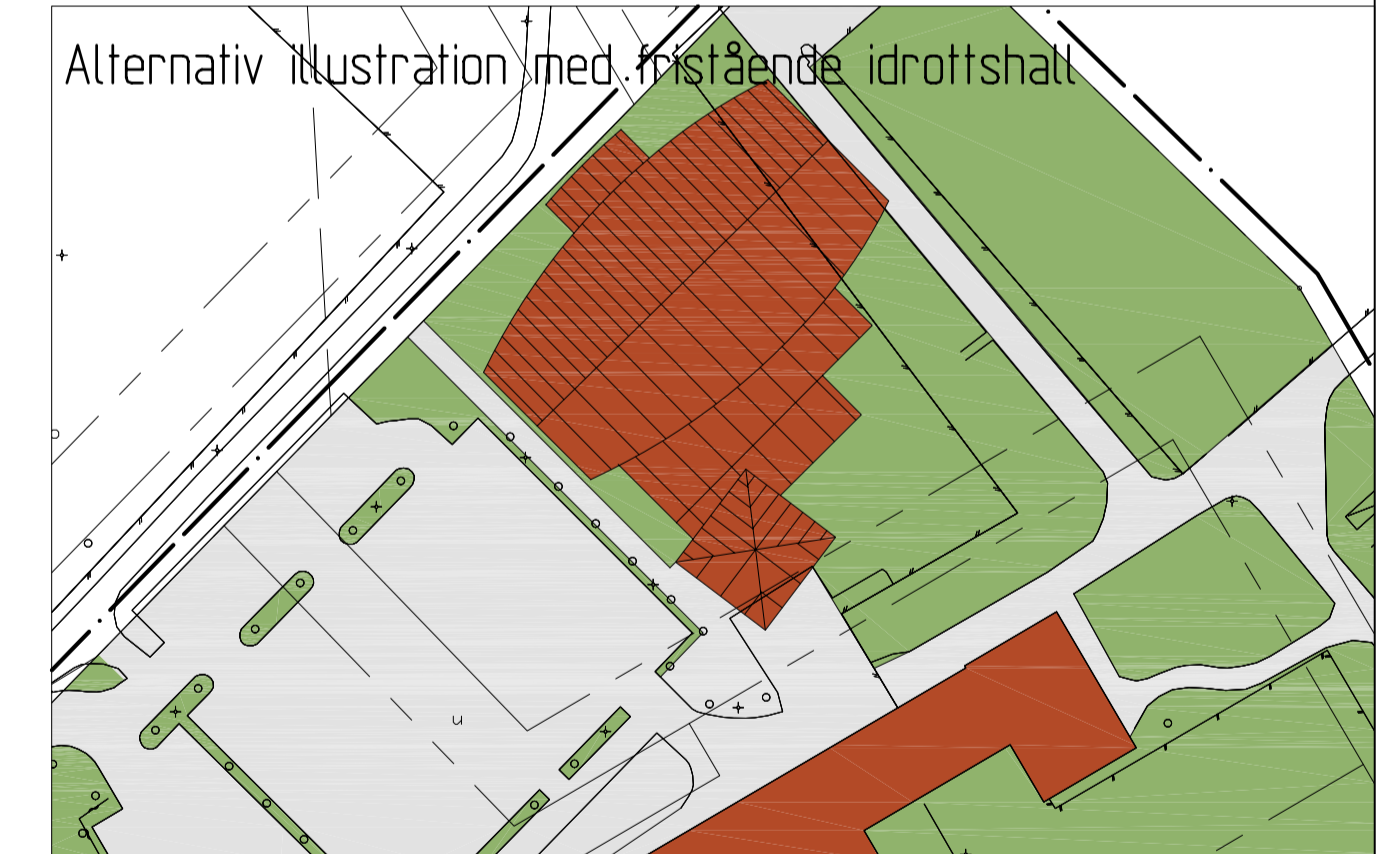
- Byggnadshöjd Handel
- Byggnadshöjd Simhall, idrottshall, Fritidsgård
- Entréer får ej lokaliseras mot järnvägen

STÖRNINGSSKYDD

- Uteplats får ej lokaliseras mot järnvägen
- Öppningsbara fönster får ej placeras i fasad mot järnvägen
- Ny byggnad skall förses med centralt avstängningsbar ventilation

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för område
TÅGARP 17:2 m.fl. - fritidsområde i Arlov
 i Burtövs kommun
 Upprättad 2005-11-15 Grundkarta upprättad 2004-11-03

Mona Svensson Samhällsbyggnadschef Johan Bergström Planarkitekt

Anlagen av bygg- och anläggningsförvaltningen
 Belyggar
 Vunnit laga kraft Arkivnr 000
 01

Gäller inom markerat område

ORIENTERINGSKARTA



Planområde

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Illustrationslinje
- Byggnad
- Byggnad, takkontur
- Skärmtak
- Kantsten
- Slänt
- Träd
- Höjdkurva
- Gällande gathöjd över stadens nollplan
- Registerbeteckningar

BETECKNINGAR ILLUSTRATION

- Användningsgräns
- Illustrationslinje
- Befintlig byggnad
- Befintligt träd
- Gathöjd

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Bedömning av olycksrisk
- Bullerutredning, fågubulter

BESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för **Tågarp 17:2 m.fl. - fritidsområde i Arlöv, Burlövs kommun**

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, genomförandebeskrivning, denna planbeskrivning samt riskanalys, tågbulletredning och mätning av elektromagnetisk strålning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra en idrottshall och fritidsgård samt handelsetablering i anslutning till Burlövsbadet och Arlövs idrottsplats. Tanken är att placeringen av idrottshallen/fritidsgården i nordöstra delen av Arlöv ska göra idrottshallen/fritidsgården tillgänglig både för Åkarpsbor och för Arlövsbor. Idrottshallen är tänkt att inrymma en läktare för cirka 500 personer och fritidsgården planeras rymma cirka 100 personer. I södra delen av planområdet ges möjlighet att uppföra en byggnad för handel.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Detaljplanen är förenlig med Miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser i kapitel 3, 4 och 5.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nordöstra delen av Arlöv. Planområdet avgränsas i söder av gång- och cykelvägen mellan Åkarp och Arlöv, i väster av Kronetorpsvägen, i öster av Arlövs idrottsplats samt i norr av gång- och cykelvägen i Hantverkatregatans förlängning.

Areal

Planområdet omfattar ca 4,5 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Burlövs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 98 för Burlövs kommun, antagen 1998-10-19 och förklarad aktuell 2002-10-21 (KF § 84/02), beskriver planområdet som ”Område för sport och idrott”.

Planområdet i sin helhet omfattas av Riksintresse Kustzon. Södra stambanan norr om planområdet omfattas av Riksintresse Järnväg och öster om planområdet finns Riksintresse Kulturmiljö (M:K77 Alnarp – Burlöv).

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna nr 143 samt nr 100 som medger fritidsändamål respektive allmänt ändamål. Angränsande detaljplan nr 194, söder om planområdet, medger handelsändamål.

Program för planområdet

Planprogram har upprättats 2004-02-11.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning har ej upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området är i huvudsak plant och består av gräsytor, planteringar och hårdgjorda parkeringsytor. Öster om planområdet finns flera gräsplaner för fotbollsspel. Inom planområdet finns en del högre vegetation i form av träd av varierande art och ålder.



Del av idrottsplatsen öster om planområdet.

Markbeskaffenhet

Marken inom planområdet består till största delen av morängrovlera med inslag av andra jordarter såsom lerig morän. Även postglaciala sand-block kan förekomma.

Geotekniska förhållanden

Utförliga geotekniska undersökningar skall utföras innan bygglov ges.

Förorenad mark

Inga kända förekomster av markföroreningar finns. Någon särskild utredning om markföroreningar anses inte behövas då marken tidigare varit jordbruksmark.

Radon

Radonhalten i marken inom planområdet är okänd. Undersökningar skall utföras innan bygglov ges.

Fornlämningar

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Öster om fotbollsplanerna finns dock en registrerad fornlämning (1204:47) i form av en hög.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet skall omgående anmäla fyndet till Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Omgivande bebyggelse

Söder om planområdet finns lokaler för livsmedelshandel, norr om planområdet finns en transformatorstation. Cirka 100 meter norr om planområdet ligger Södra stambanan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag två större byggnader. Den norra med en bruttoarea på 5300 kvm inrymmer Burlövsbadet med tillhörande kafé samt lokaler för Företagshälsan. Kronetorps förskola i den södra delen av planområdet är numera riven.

Offentlig service

Offentlig service finns i de södra och västra delarna av Arlöv. Cirka 800 meter från planområdet.

Kommersiell service

Burlöv center med ett omfattande utbud av kommersiell service ligger strax väster om planområdet. Söder om planområdet finns även en dagligvarubutik.

Tillgänglighet

Planområdet är plant med god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgängligheten till omgivande bostadsområden är bra med anslutande gång- och cykelvägar. Den tillkommande bebyggelsen skall utformas så att god tillgänglighet säkerställs.

Byggnadskultur och gestaltning

Burlövsbadets byggnader är i huvudsak uppförda i en våning och försedda med vit plåtfasad och trädetaljer i ljusblått. Byggnaderna domineras av simhallens svarta välvda tak.



Burlövsbadets huvudbyggnad.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ingår i ett större fritidsområde i Arlöv med motionslingor, bollplaner och simhall.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Lundavägen och Kronetorpsvägen är viktiga genomfartsleder. De korsas vid Kronetorpsrondellen söder om planområdet. Infarten till Burlövsbadet och Kronetorps förskola sker från Kronetorpsvägen via Badhusvägen. Badhusvägen används även som infart för besökare söderifrån till Burlövs Center. Även infart till livsmedelsbutiken söder om planområdet sker till viss del från Badhusvägen.

Trafik till och från planområdet sker via Kronetorpsvägen, som är en större huvudgata som löper i nord-sydlig riktning mellan E6 i norr och E22 i söder.

Under arbetet med detaljplanen för dagligvarubutiken, som gränsar till planområdet i söder, togs en trafikutredning fram. I den har trafikmängderna för Kronetorpsvägen och Lundavägen redovisats, dessa siffror bygger på mätningar utförda 2001 och 2003.

Kronetorpsvägen NV (2001):	10200 fordon/dygn
Lundavägen SV (2003):	6900 fordon/dygn
Kronetorpsvägen SO (2001):	6400 fordon/dygn
Lundavägen NO (2003):	8500 fordon/dygn

Beräkningar gjorda i samma rapport visar trafikmängder efter att dagligvarubutiken byggts med en årlig trafikökningen fram till 2010 räknats in.

Kronetorpsvägen NV (2010):	12500 fordon/dygn
Lundavägen SV (2010):	8300 fordon/dygn
Kronetorpsvägen SO (2010):	7800 fordon/dygn
Lundavägen NO (2010):	10100 fordon/dygn

(Källa: SWECO VBB 2003-05-02 PM Trafikutredning LIDL)

Erfarenhetsmässigt ligger trafikstringen för handelsetableringar mellan 0,2 och 0,8 resor/m². I detta fallet skulle det ungefär innebära mellan 420 och 1680 resor/dygn för handelsetableringen. Maxtrafiken inträffar med största sannolikhet fredagar 16-19 och lördagar 10-13.

Gång- och cykelvägen mellan Arlov och Åkarp löper strax utanför planområdets norra gräns.

Kollektivtrafik

Längs Lundavägen går regional busstrafik med hållplats vid Burlövs Center. Vid Burlövs Center finns även en pågatågstation.

Parkering, varumottag och utfarter

Burlövsbadet har i dagsläget cirka 140 parkeringsplatser norr om byggnaden. En stor mängd outnyttjade cykelparkeringsplatser finns vid badets entré, väster om byggnaden. Varumottag och leveranser sker till byggnadens norra sida.

Den tillkommande bebyggelsen beräknas alstra ett behov av 100 parkeringsplatser. Med tanke på närheten till pågatågsstationen har behovet av parkeringsplatser till idrottshallen beräknats till 20 platser/100 sittplatser. Utrymme för dessa 100 parkeringsplatser finns mellan Burlövsbadet och planområdets västra gräns. Efter detaljplanens genomförande rymmer Burlövsbadets parkering 240 platser.

Parkering till den kommande handelsetableringen i planområdets södra del sker inom tomtmark. Handelsetableringen beräknas alstra ett parkeringsbehov av 30 platser/1000 m² byggnadsyta.

Störningar

Riskhänsyn

Planområdets närhet till Södra Stambanan och de transporter av farligt gods som går där har behandlats i en särskild riskanalys kopplad till planförslaget.

Slutsatsen i denna riskanalys är att risksituationen är acceptabel, utan att riskreducerande åtgärder vidtas. Detta med tanke på befintligt skyddsavstånd till etablering av handel samt att det förväntade antalet farligt gods olyckor i kombination med avsaknad av möjlighet till brandspridning ger en acceptabel risksituation även för den mer personintensiva idrottshallen och fritidsgården. Slutsatsen är robust och giltig även för den maximala trafikökningen som Banverket kan tänka sig på sträckan Arlöv-Lund.

Det finns dock möjlighet att visa ytterligare riskhänsyn genom att vidta relativt enkla åtgärder som är ytterligare riskreducerande. Exempelvis kan entren placeras på en annan sida av byggnaden än den som vetter mot järnvägen eftersom detta inverkar på var personer som vistas utomhus kommer att befinna sig. Ytterligare exempel på en riskreducerande åtgärd är att det i receptionen kan finnas en central avstängningsmöjlighet av ventilationen. Det är en enkel och billig åtgärd som verkar skadebegränsande vid en olycka om giftig gas skulle släppas ut.

Se vidare Øresund Safety Advsiers AB ”Tågarp 17:2, Burlövs kommun, riskhänsyn”.

Elektromagnetisk strålning

För närvarande har Sverige inte några gränsvärden för statiska eller kraftfrequent magnetfält, varken i arbetsmiljön eller för allmänheten. Dock bör försiktighetsprincipen beaktas vid nybyggnad intill befintliga transformatorstationer. Försiktighetsprincipen är en av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken.

I miljövårdsprogram för Skåne har den högsta tillåtna elektromagnetiska strålningen vid lokalisering av ny bebyggelse angetts till 0,2 µT (mikro tesla). För att säkerställa detta har mätningar utförts på plats. Mätningarna gjordes på 14 punkter med 10 meters mellanrum längs planområdets norra gräns. Vid ingen av punkterna överstiger mätresultatet 0,09 µT (mikro tesla). Se vidare ABB ser-vice rapport ordernr. 5.44142.7130.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till samma ledningsnät men kapaciteten bör utredas. Befintlig vattenledning som ligger norr om Burlövsbadet och försörjer dagligvarubutiken söder om planområdet kommer att behöva byggas om vid planens genomförande. Detta bekostas av byggherren. Brandvattenförsörjningen skall redovisas i bygglovskedet.

Värme

Bebyggelsen avses värmas upp med gas. Ledning finns i marken under befintlig parkeringsplats norr om Burlövsbadet.

El

Området ansluts till befintligt huvudnät för el. Ledningar finns längs Badhusvägen och i befintlig parkeringsplats norr om badhuset.

Avfall

Sopsortering i fraktionerna hushållssopor och trädgårdsavfall kommer att ske på respektive fastighet. Därefter hämtas avfallet av kommunens entreprenör.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Den tillkommande bebyggelsen är en direkt fortsättning och utveckling av det befintliga fritidsområdet i östra Arlöv samt en komplettering av handelsfunktionerna vid Kronetorpsrondellen. Föreslagna byggnadshöjder och vegetation innebär inget avsteg från nuvarande förhållande i omgivningarna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunens sida har Samhällsbyggnadschef Mona Svensson, Planarkitekt Anna Johansson och Planeringsingenjör Elin Andersson deltagit i planarbetet.

Johan Bergström
Planarkitekt, NovaPlan AB

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för **Tågarp 17:2 m.fl. - fritidsområde i Arlov, Burlövs kommun**

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under vintern 2005 och vinner normalt laga kraft fem veckor efter antagandet.

Genomförandet

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Markägaren ansvarar för genomförande av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan kommer ej att upprättas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ansöks om och bekostas av markägaren.

Ledningsrätt, servitut

Om allmänna ledningar kommer att ligga på kvartersmark bör dessa säkras på lämpligt sätt. Till exempel genom ledningsrätt, initiativ till detta tas av ledningshavaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ombyggnad av ledningar som orsakas av planens genomförande bekostas av byggherren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från kommunens sida har Samhällsbyggnadschef Mona Svensson, Planarkitekt Anna Johansson och Planeringsingenjör Elin Andersson deltagit i planarbetet.

Johan Bergström
Planarkitekt, NovaPlan AB