



**Lagakraftbevis för detaljplan nr 236, Svenshögskolan i Arlöv,
Tågarp 18:5 m fl i Burlöv kommun, Skåne län**

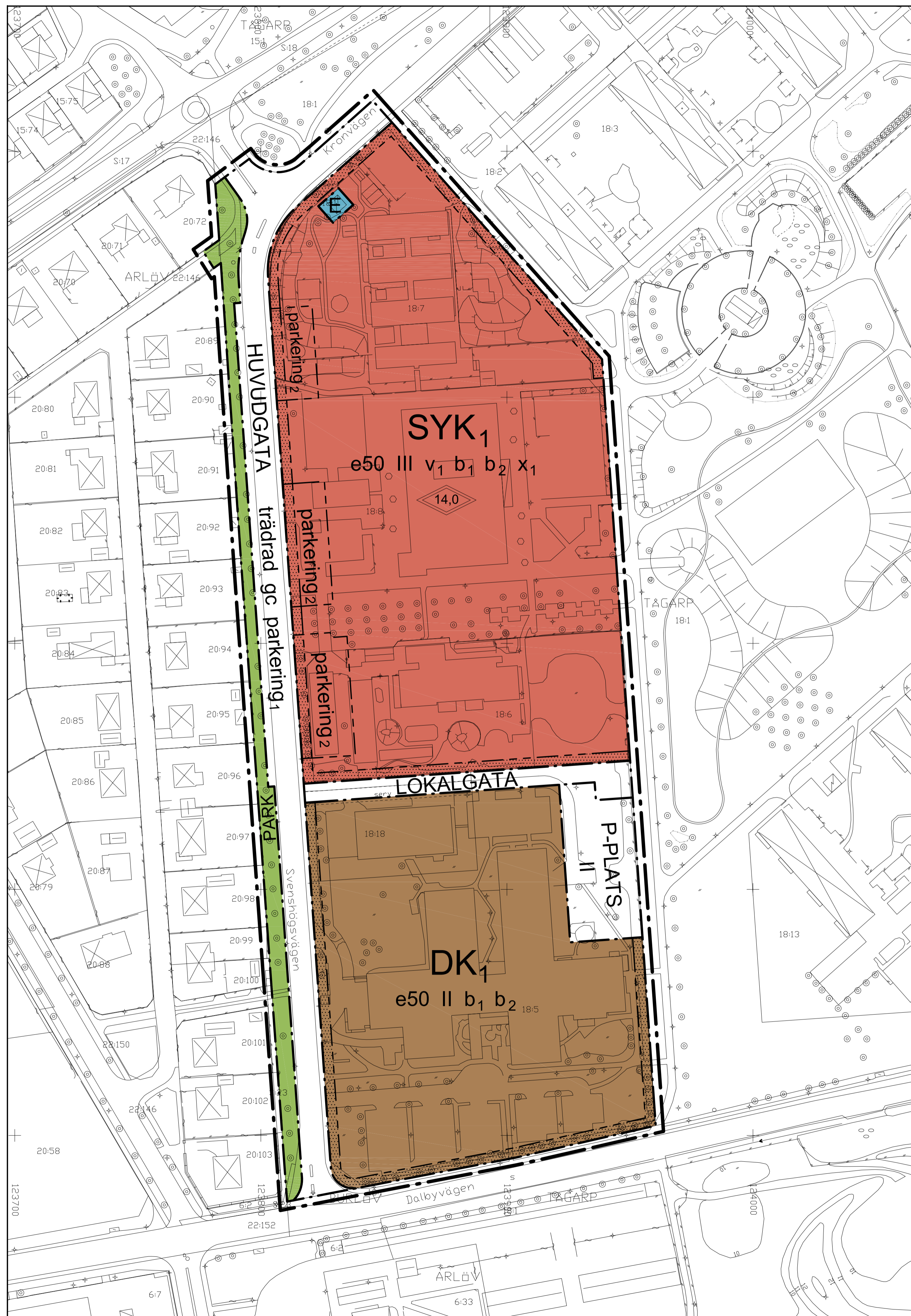
Kommunstyrelsen antog den 6 augusti 2012 (§106) detaljplan nr 236,
Svenshögskolan i Arlöv, Tågarp 18:5 m fl i Burlöv kommun.

Länsstyrelsen beslöt den 16 augusti 2012 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen
(SFS 2010:900) att prövning av kommunstyrelsens beslut inte ska ske.

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen
(SFS 2010:900) har beslutet vunnit laga kraft den 30 augusti 2012.

Mona Svensson
Stadsarkitekt

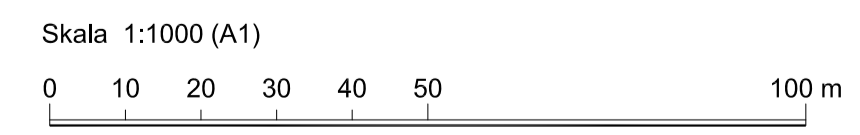
Kopia samt lagakrafthandlingar till
Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäterimyndigheten i Skåne län



- Beteckningar:**
- Traktgräns, kvarterstraktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Annägräns (rättighet nm)
 - Rutnätskryss
 - KVARTERET 2
 - TÅGARP 13:2
 - s:7
 - ga:2
 - Plangräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - u
 - Mark för underjordiska ledningar
 - Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.
 - Bostadshus resp. uthus karterat efter takkulturen.
 - Kyrka
 - Byggnad i allmänhet.
 - Skärntak
 - Transformatorbyggnad
 - Staket eller plank
 - Stenmur
 - Stödmur
 - Häck
 - Vägg
 - Gångstig
 - Slänt
 - Gräns mellan gångbana och körbana
 - Dike
 - Strandlinje
 - Ägoslagsgräns
 - Enstaka träd
 - Barrskog resp. lövskog symboler
 - Åker
 - Ångs- hag- eller betesmark
 - Kärr-, mosse-, sankmark
 - Vattenyta
 - Järnvägsspår
 - Polygonpunkt
 - Stolpe
 - Belysningsstolpe
 - Försläpning
 - Avvägd höjd
 - Höjdhöjningar

BESLUT OM DETALJPLAN
 Antagen av KS §106 2012-08-06
 Laga kraft 2012-08-30
 Genomförandetiden utgår 2017-08-30

- HANDLINGAR**
- Denna plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
 - Planbeskrivning



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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV MARK**
Allmänna platser
 HUVUDGATA Trafik mellan områden
 LOKALGATA Lokaltrafik
 PARK Anlagd park
 P-PLATS Parkering

- Kvartersmark**
- E Tekniska anläggningar
 - DK1 Vård och/eller kontorsverksamhet
 - SYK1 Skola, idrott och/eller kontorsverksamhet

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- trädrad Planterade träd i rad ska finnas
 - gc Gång- och cykelbana ska finnas
 - parkering1 Kantstensparkering ska finnas
 - parkering2 Parkeringsplats får anordnas

- UTNYTTJANDEGRAD**
- e50 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- x1 Marken får inte bebyggas
 - x1 Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykelväg mellan Svenshögsvägen och Svenshögsparken

MARKENS ANORDNANDE
 Inom planområdet ska dagvatten från nyttillkomna och ombyggda hårdgjorda ytor fördröjas med minst 20 l/s/ha

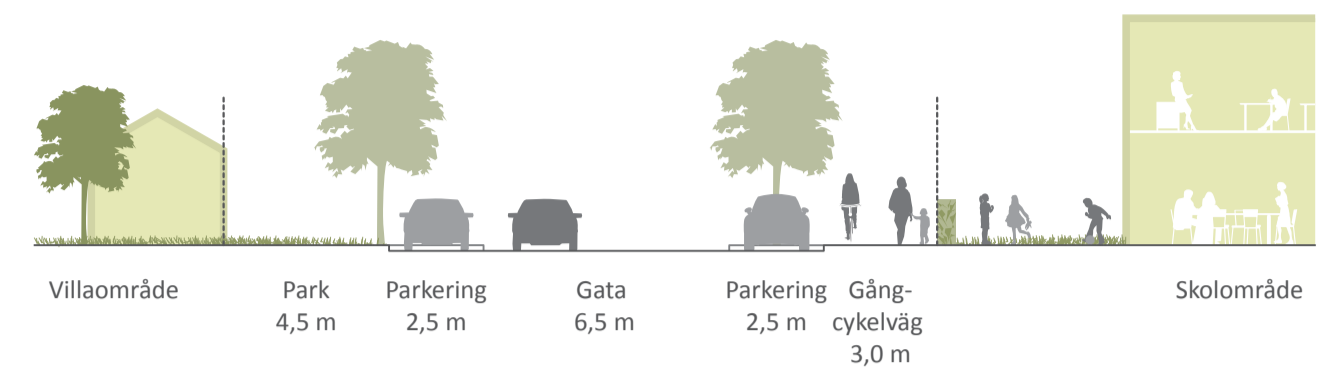
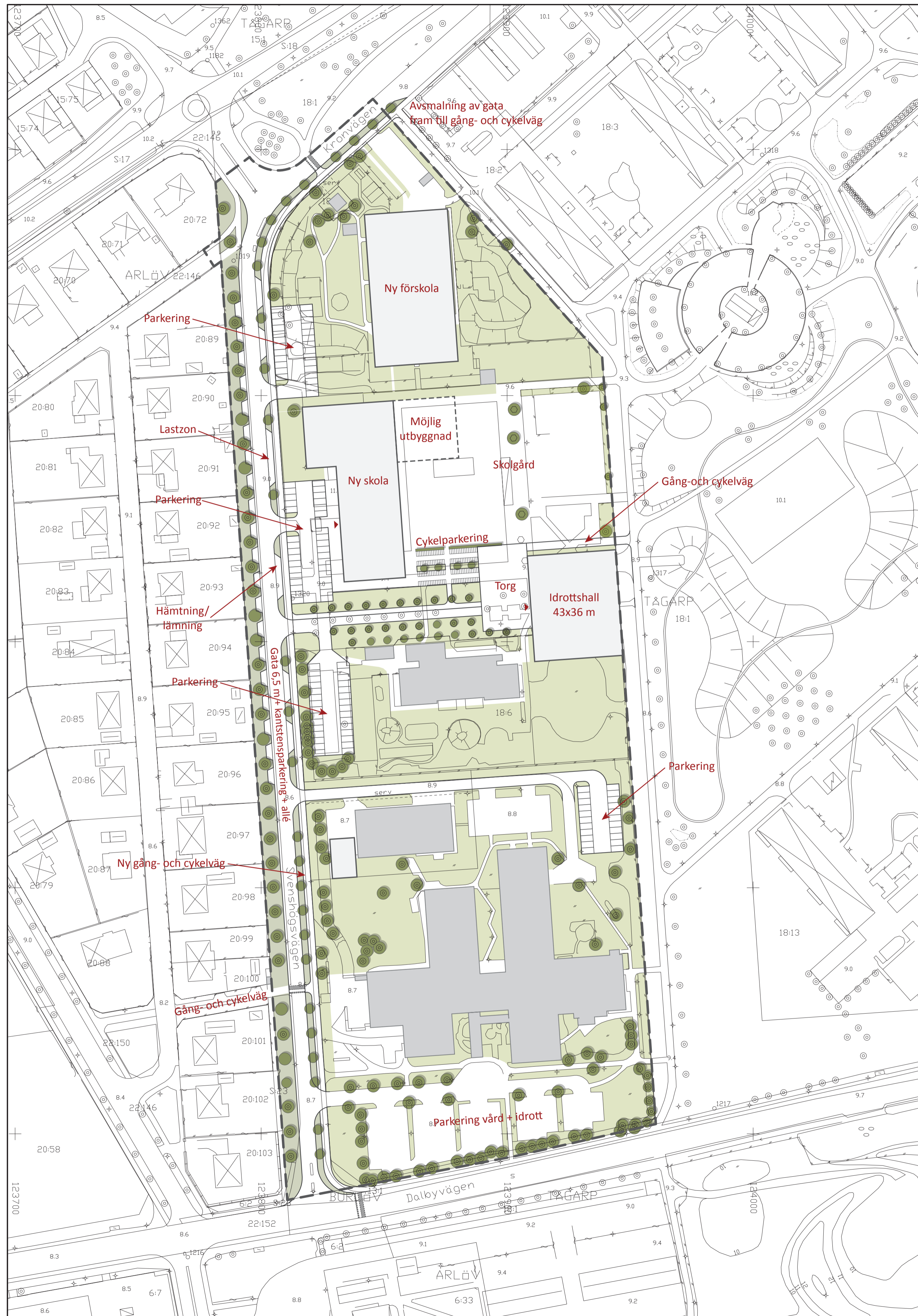
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- II-III Högsta antal våningar
 - 0.0 Högsta totalhöjd i meter
 - v1 Maximalt 50 procent av takytan får bebyggas med vindsvåning
 - b1 Endast källarlösa hus
 - b2 Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
 Gällande detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter enligt detaljplan för del av kvarteret Havren, akt 12-BUR-590, fastställd 1969, upphör att gälla för hela planområdet

DETALJPLAN FÖR SVENSHÖGSKOLAN, TÅGARP 18:8 M.FL.
 ARLÖV, BURLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN
 UPPRÄTTAD PÅ UNDERLAG FRÅN FOJAB ARKITEKTER

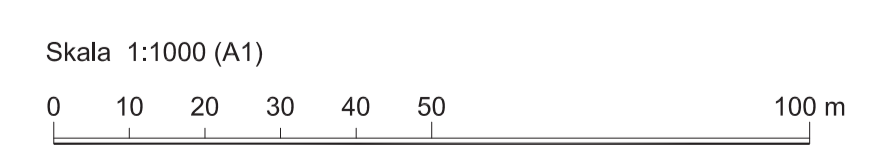
PLAN- OCH BYGGKONTORET
 FOJAB ARKITEKTER
 MONA SVENSSON STADSARKITEKT
 MAGDALENA HEDMAN LANDSKAPSARKITEKT LAR/MSA

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 UPPRÄTTAD 2012-08-06 PLAN NR 236



BESLUT OM DETALJPLAN
 Antagen av KS §106 2012-08-06
 Laga kraft 2012-08-30
 Genomförandetiden utgår 2017-08-30

HANDLINGAR
 Denna plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
 Planbeskrivning



DETALJPLAN FÖR SVENSHÖGSKOLAN, TÅGARP 18:8 M.FL.
 ARLÖV, BURLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN
 UPPRÄTTAD PÅ UNDERLAG FRÅN FOJAB ARKITEKTER

PLAN- OCH BYGGKONTORET
 MONA SVENSSON STADSARKITEKT
 MAGDALENA HEDMAN LANDSKAPSARKITEKT LAR/MSA

ILLUSTRATIONSKARTA
 UPPRÄTTAD 2012-08-06
 PLAN NR 236



BURLÖVS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

PLAN NR 236

Antagen av KS §106 2012-08-06
Laga kraft 2012-08-30



Detaljplan för Svenshögskolan, Tågarp 18:8 m.fl.
Burlövs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2012-08-06



Detaljplan för
Svenshögskolan, Tågarp 18:8 m.fl.
Burlövs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning (detta dokument)

BAKGRUND OCH SYFTE

Inom planområdet finns i nuläget bl a skol- och förskoleverksamhet. Antalet platser bedöms dock inte vara tillräckliga och skolan saknar dessutom idrottshall. Utbyggnad av området enligt befintlig detaljplan är inte möjligt då stora delar av området inte får bebyggas. Under samrådsskedet har den befintliga förskolan i den norra delen av området brunnit ner. Behovet av en ny förskola i Arlov är därmed akut.

Denna detaljplan syftar till att möjliggöra en utbyggnad av befintlig skol- och förskoleverksamhet samt en ny idrottshall. Möjlighet att bygga kontor och ovanpå skolbyggnaden ges. Idrottshallen ska samutnyttjas av skolverksamheten, allmänheten och idrottsföreningar. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en omgestaltning av Svenshögsvägen med anläggning av ny gång- och cykelbana.

PLANPROCESSEN

En detaljplan kan upprättas med enkelt eller normalt planförfarande. Föreliggande detaljplan har tidigare upprättats med normalt planförfarande. Vid handläggning av en detaljplan kan planförfarandet övergå från enkelt till normalt och vice versa.

Burlövs kommun har fattat beslut om att ändra planförfarandet från normalt till enkelt då förutsättningarna för detaljplanen ändrats drastiskt under planprocessens gång. Det är mycket angeläget att föreliggande detaljplan kan vinna laga kraft så fort som möjligt då behovet att återuppbygga den nerbrunna förskolan är akut och i samband med detta inrätta fler avdelningar. Övergången från normalt till enkelt planförfarande kan bespara kommunen ett par månaders handläggningstid.

Förutsättningarna för enkelt planförfarande är att planförslaget:

- Är av begränsad betydelse.
- Saknar intresse för allmänheten.
- Är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen.

Av följande skäl kan förfarandet av detaljplanen ändras till enkelt:

- Detaljplanen för Svenshögskolan innebär att befintlig skola och förskola ersätts med en nybyggd. Förslaget innebär ingen större skillnad för allmänheten.
- Samrådsmötet bevisades av enbart en person som kan betraktas som allmänhet, vilket visar att förslaget saknar intresse för allmänheten. Personen representerade ett privat företag inom planområdet. Ytterligare möte mellan honom och kommunen har hållits.
- Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande för översiktsplanen.

Information om ändringen av planförfarandet från normalt till enkelt förfarande lades ut på hemsidan den 24 juli 2012.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt bestämmelserna i 4 kap. 34§ plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap. 11§ miljöbalken (MB) ska en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför någon vidare miljöbedömning inte görs. Ställningstagandet motiveras med att:

- Planförslaget medger inte någon av de verksamheter som i enlighet med 4 kap. 34 § PBL kräver en miljökonsekvensbeskrivning.
- Planområdet berörs av riksintresse för kustzonen. Förslaget bedöms inte innebära påtaglig skada för riksintresset då det rör sig om en utbyggnad inom den befintliga tätorten.
- Planförslaget är förenligt med intentionerna i översiktsplan och fördjupning av översiktsplan. Planförslagets bestämmelser innebär endast en mindre förändring i jämförelse med gällande detaljplan.
- Planområdet är redan ianspråktaget av befintlig bebyggelse. Detaljplanens genomförande innebär endast ett mindre tillskott av ny bebyggelse då delar av befintlig bebyggelse rivs. Befintliga system för teknisk försörjning kan utnyttjas.
- Genomförandet av planen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Inga särskilda riskobjekt påverkar planområdet negativt. Trafikbuller från närliggande vägar bedöms ej överskrida tillåtna nivåer och planområdet är inte heller påverkat av höga nivåer av luftföroreningar.

PLANDATA

Läge och omfattning

Området som berörs av den nya detaljplanen är beläget i sydöstra Arlöv. I söder avgränsas området av Dalbyvägen, i väster av Svenshögsvägen, i norr av Kornvägen och i öster av Svenshögsparken. Planområdet utgörs av fastigheterna Tågarp 18:1 18:5, 18:6, 18:7, 18:8 och 18:18. Området omfattar ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tågarp 18:1, 18:6, 18:7 och 18:8 ägs av kommunen. Tågarp 18:5 ägs av Region Skåne och Tågarp 18:18 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet berör riksintresse för kustzonen. Förslaget bedöms inte innebära påtaglig skada för riksintresset då det rör sig om en utbyggnad inom den befintliga tätorten.

Översiktliga planer, planprogram, avtal etc.

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med Översiktsplan 98 (aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige 2002 och 2006) och tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse då den ger utrymme för ett ökat antal förskole- och skolplatser i Arlöv, samt en ny idrottshall för elever, allmänhet och idrottsföreningar.

En fördjupning av översiktsplan för Arlöv vann laga kraft i september 2011. Handlingen är daterad till april 2010. Planförslaget strider inte mot intentionerna i fördjupningen av översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplaner för Vårboområdet, plan nr 65, fastställd 1966-05-16 och Kv. Havren, Rågen m.fl., plan nr. 104, fastställd 1977-06-22. Enligt planen begränsas markanvändning inom det nu aktuella planområdet till allmänt ändamål, park och gata. Delar av befintlig bebyggelse är placerad inom område som inte får bebyggas.

Fastighetsindelning

Gällande detaljplanebestämmelse om markens indelning i fastigheter enligt detaljplan för del av kvarteret Havren, akt 12-BUR-590, fastställd 1969, upphör att gälla för hela planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Markanvändning i planområdet utgörs främst av skol- och vårdverksamhet.



Ortofoto med verksamheter i och i närheten av planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns i nuläget förskolor, skola för år F-6, kontor, vårdcentral och folk tandvård. Byggnaderna består främst av envåningshus uppförda med fasader i gult tegel och träpanel. Delar av förskoleverksamheten bedrivs i tillfälliga baracker utmed Svenshögsvägen. Planområdet är relativt glest bebyggt med byggnader placerade mitt på tomten.

I öster gränsar planområdet till Svenshögsparken. Öster och söder om planområdet finns storskalig flerbostadsbebyggelse. Väster om planområdet finns villabebyggelse. Norr om planområdet ligger Burlöv Center.

Naturmiljö, topografi och vegetation

Planområdet och dess omgivning är relativt flackt med undantag för några högre kullar som finns anlagda i parken öster om skolområdet. I den norra delen finns en vall uppförd mot omgivande gator.



Del av skolområdet sett mot väster från Svenshögsparken.

Utmed skol- och vårdområdets gränser finns häckar och trädplanteringar vilket ger området ett lummigt intryck. Inom områdets mittersta del finns en plantering av pilträd i rader. Stora delar av området består av gräsmatta. Hårdgjorda ytor utgörs främst av skolgård och parkering.

Svenshögsparken i öster innehåller flera olika funktioner, såsom grusplan för bollsport, boulebana och bangolf. Stora delar av parken utgörs av öppna gräsytor. Träddungar och trädplanteringar i rad finns också. Centralt i parken finns ett system av högre anlagda kullar.

Markförhållanden

Radon

Planområdet ligger inom det lägre fältet av normalriskområde för radon. Byggnader ska uppföras med radonsäker grundläggning.

Jordart

Enligt SGU:s kartvisare, jordartskarta 1:50 K, består marken inom området av moränlera eller lerig morän.

Markföroreningar

Det finns inga kända uppgifter som indikerar att markföroreningar finns inom området.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Skulle mot förmodan fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

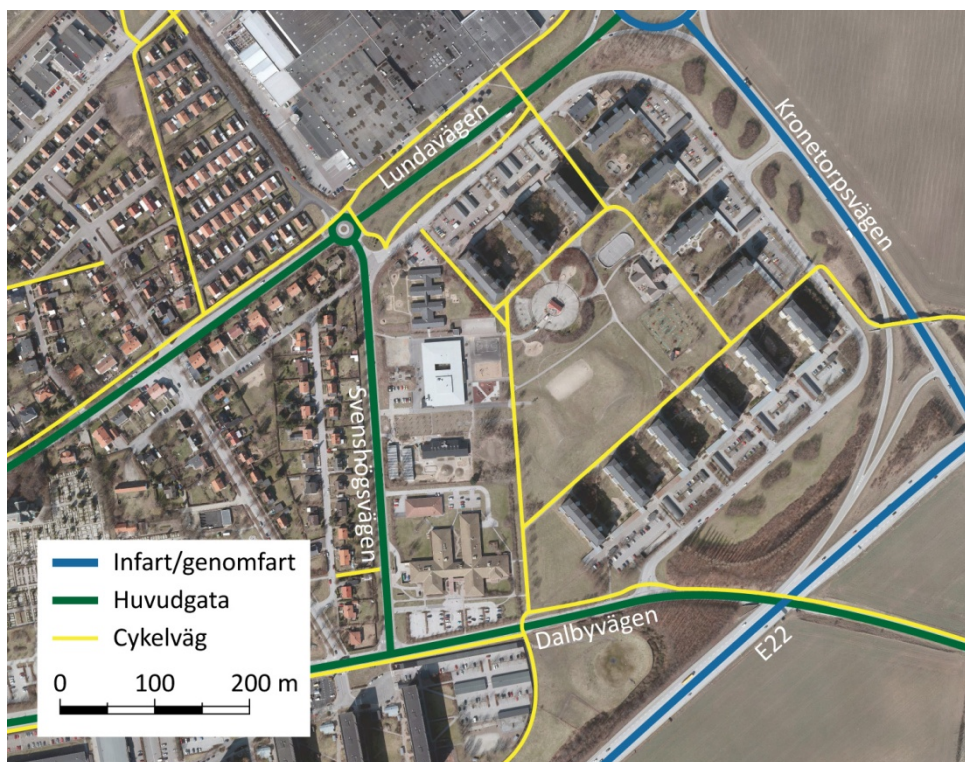
Trafik

Biltrafik

Planområdet är ur tillgänglighetssynpunkt fördelaktigt beläget i nära anslutning till tre huvudgator i orten: Lundavägen i norr, Svenshögsvägen i väster och Dalbyvägen i söder.

Svenshögsvägen har en förhållandevis bred gatusektion i relation till den begränsade trafikmängden. Skyltad hastighet är 50 km/h med undantag för partiet förbi skolområdet där gällande hastighet är begränsad till 30 km/h.

Inom planområdet finns flera parkeringsplatser. Parkeringarna till skol- och förskoleverksamheterna är något underdimensionerade. För parkeringen till vårdcentralen och folk tandvården råder omvända förhållanden. Parkering är tillåten i längsgående riktning på båda sidor om Svenshögsvägen.



Karta över befintligt gatu- och cykelnät i närområdet.



Svenshögsvägen sett mot söder.

Gång och cykel

Separat gång- och cykelbana finns längs Dalbyvägen och Lundavägen samt i Svenshögsparken. På Svenshögsvägen delar cyklister och bilister idag körbana.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Burlövs station med uppehåll för Pågatåg ligger 450 meter norr om området. Hållplats för regionbuss 127 mellan Staffanstorp och Arlov samt för regionbuss 130 mellan Lund och Malmö finns på Lundavägen, ca 150 meter från området. På Dalbyvägen i direkt anslutning till den södra delen av planområdet finns hållplats för regionbuss 172 mellan Malmö och Genarp.

Service

På Burlöv Center, ca 100 meter norr om området, finns ett stort utbud av butiker. Intill området i söder finns en livsmedelsbutik.

Teknisk försörjning

Befintligt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten finns i ett stråk i Svenshögsparken. Fjärrvärme och el finns utbyggt i omgivande allmänna gator samt inom planområdet. En nätstation för el finns i den norra delen av planområdet.

Miljö- och hälsorisker

Buller

Enligt utförda bullerberäkningar för kommunen varierar bullernivåerna i området mellan 45 – 60 dB(A). De högsta bullernivåerna finns i söder vid vårdcentralen. Bullernivåerna för skolgårdarna och lekytorna är mellan 45 – 55 dB(A). Bullernivåerna överskrider inte gällande riktvärden för trafikbuller.

Riskobjekt

I söder ligger en liten del av planområdet inom 300 meter från transportled med farligt gods. Ytan är obebyggd och används som parkeringsplats för vårdcentralen och folktandvården.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljö kvalitetsnormer är ett rättsligt styrmedel för miljöpolitiken och ligger till grund för bedömningar av konsekvenser gällande buller och utsläpp till luft. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Biltrafiken är generellt sett den största utsläppskällan och för denna är det miljö kvalitetsnormerna avseende NO₂ och PM₁₀ som är mest aktuella. Miljö kvalitetsnormen för NO₂ och PM₁₀ är 40 µg/m³ som årsmedelvärde. Även normen för bensen är relevant men överskrids generellt sett inte i Skåne län. Övriga fastställda normer beräknas vara av mindre betydelse längs vägar och gaturum eftersom dessa utsläpp ligger under miljö kvalitetsnormen.

Gällande miljö kvalitetsnormer med avseende på föroreningar i luft bedöms inte överskridas inom planområdet. Enligt utförda beräkningar är årsmedelvärdet för NO₂ 15 µg/m³ i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten är ett styrinstrument som uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status till år 2015 och att statusen inte får försämrats. Dock kan undantag från normen göras.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten då ingen miljöfarlig verksamhet föreslås eller tillåts.

FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Planförslaget innebär att den föråldrade användningsbestämmelsen ”allmänt ändamål” i gällande detaljplan ersätts med bestämmelser som överensstämmer med nuvarande lagstiftning och markanvändning. Inom området medges skola, förskola, idrott, vård, kontor samt gatu- och parkändamål.



Illustrationskarta över planförslaget.

Bebyggelse

Inom planområdet föreslås en ny skolbyggnad väster om den befintliga. Den nya skolbyggnaden ska ersätta den befintliga, som avses rivas. Den nya skolan får uppföras i tre våningar med möjlighet till inredd vind. Uppförandet av ny skolbyggnad kan ske innan den befintliga rivs. Vid full utbyggnad kan skolan inrymma totalt 500 elever. Det befintliga skyddsrummet kan enligt förslaget integreras i den nya skolbyggnaden. Matsal och varuintag kan med fördel placeras mot Svenshögsvägen. Kort avstånd till angöringszonen för leveranser kan underlätta logistiken inom området. Detaljplanen gör det möjligt att bygga kontor om inte alla våningsplanen används för skola. Byggnaden får uppföras i tre våningsplan med en fjärde indragen våning.

Inom området föreslås en ny idrottshall. Idrottshallen ska samutnyttjas av skolverksamheten, allmänheten och idrottsföreningar. Det bidrar till att området befolkas under eftermiddagar, kvällar och helger, vilket verkar positivt för den upplevda tryggheten.

Illustrationsplanen redovisar intentionerna i det förslag som utarbetats, men bebyggelsen kan komma att ändras inom ramarna för den medgivna byggrätten.

Mark och grönstruktur

Längs Svenshögsvägens östra sida anläggs en ny och kompletterande alléplantering. Befintliga pilträd inom skolområdet bör i huvudsak sparas och integreras i den nya skolgården. Framför idrottshallen kan ett entrétorg anläggas som också möjliggör angöring av leveranser samt parkering för rörelsehindrade.

Dagvatten

Inom planområdet ska dagvatten från nytillkomna och ombyggda hårdgjorda ytor fördröjas med minst 20 l/s/ha innan det når det kommunala ledningsnätet.



Principsektion av Svenshögsvägen.

Trafik

Biltrafik

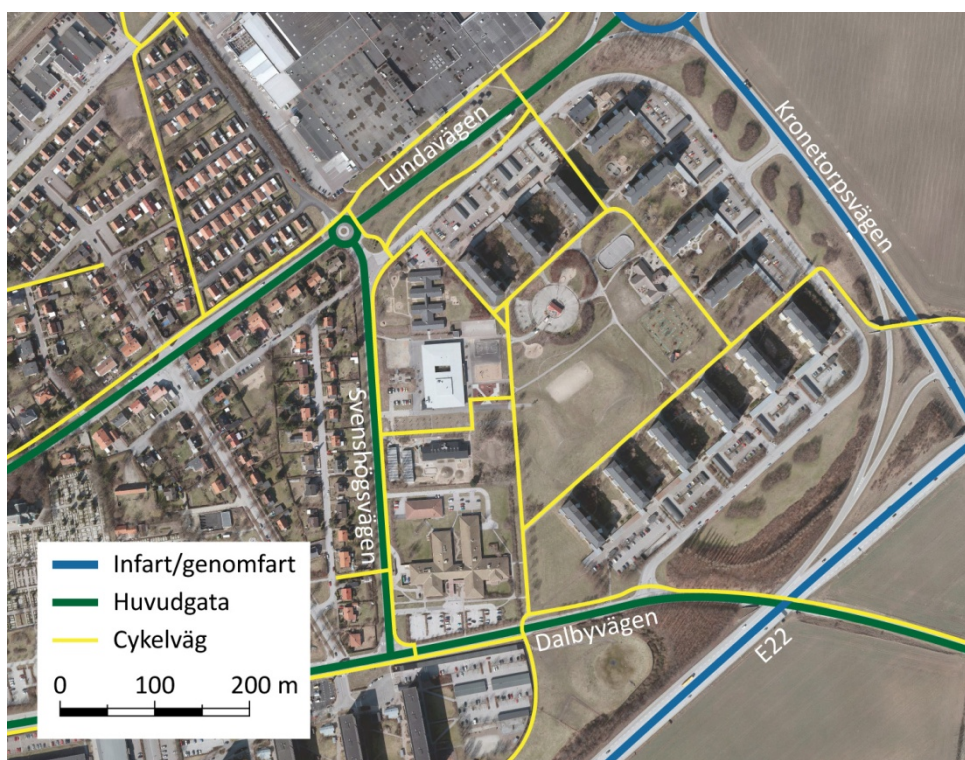
Svenshögsvägen smalnas enligt planförslaget ner till en bredd av 6,5 m. Åtgärden bedöms ha en viss hastighetsdämpande effekt samtidigt som ett vackrare och mer stadsmässigt gaturum erhålls.

Parkering och angöring

Parkering för personal och besökande till skola och idrottshall anläggs på kvartersmark. På båda sidorna av Svenshögsvägen föreslås dessutom kantstensparkeringar på sträckan utmed skolområdet. Vid större evenemang i idrottshallen kan en ny parkeringsplats nordost om vårdcentralen användas. Befintlig parkering söder om vårdcentralen kan också samutnyttjas vid dessa tillfällen, då den i huvudsak används dagtid och idrottsevenemang oftast kommer att äga rum på eftermiddagar, kvällar och helger.

En zon för mat- och varuleveranser till skolan, sopbil etc. föreslås utmed Svenshögsvägen. Utrymmeskrävande vändlingor och backningsytor undviks därmed.

Utmed Svenshögsvägen framför den nya skolbyggnaden föreslås en zon för hämtning och lämning av elever där parkering inte tillåts.



Karta över gatu- och cykelnät i närområdet enligt planförslaget.

Gång- och cykel

En ny gång- och cykelväg anläggs på Svenshögsvägens östra sida. Ny koppling genom skolområdet till Svenshögsparken föreslås också, vilket förbättrar tillgängligheten till parken och bidrar till befolkning av området efter skolagens slut.

Cykelparkering placeras förslagsvis centralt i området vid pilträden utmed en ny gång- och cykelväg till Svenshögsparken. Också dessa kan samutnyttjas för de olika verksamheterna i området.

Teknisk försörjning

För nytillkommen bebyggelse kan befintliga VA-anlutningar användas. Alternativt kan nya serviser anläggas från ledningsstråket i Svenshögsparken.

Nätstationen i norr planläggs som område för tekniska anläggningar.

Avfall

Inom planområdet ska avfall sorteras. För skolverksamheten har bedömningen gjorts att tio kärl med volym om 190 liter krävs. Plats för container ska också finnas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande och har varit föremål för samråd under maj-juni 2012. Den beräknas antas av kommunfullmäktige i augusti och vinna laga kraft i september.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ekonomiska frågor

Flytt av ledningar och/eller andra åtgärder på ledningsnätet kan bli aktuellt vid detaljplanens genomförande. Åtgärderna ska bekostas av den part som föranleder dem.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Tågarp 18:5 har ett servitut för utfart över 18:18. Servitutet ska upphävas genom lantmäteriförrättning då marken planläggs som lokalgata. Kommunen initierar och bekostar förrättningen.

Fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Kommunen avser införskaffa den mark som tas i anspråk för lokalgata och parkering på fastigheterna Tågarp 18:5 och 18:18. Avtal som reglerar köp av marken ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna.

Kommunen har möjlighet att lösa in fastigheter som planläggs som allmän platsmark utan att avtal med fastighetsägaren föreligger. Kommunen är skyldig att förvärva mark som planläggs för allmänna ändamål om fastighetsägaren begär det.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanehandlingarna har utarbetats av FOJAB arkitekter genom landskapsarkitekt LAR/MSA Magdalena Hedman och planeringsarkitekt FPR/MSA Sebastian Gårdendahl. Medverkande från kommunen har varit planarkitekt Hanna Tell.

Malmö 2012-08-06

Mona Svensson
Stadsarkitekt
Burlövs kommun

Magdalena Hedman
Studiochef Stadsutveckling
Landskapsarkitekt LAR/MSA
FOJAB arkitekter



Detaljplan för
Svenshögskolan, Tågarp 18:8 m.fl.
Burlövs kommun, Skåne län

SÄRSKILT UTLÅTANDE

SAMRÅD

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 26 april – 18 juni 2012 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. § 11.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

Kungörelse om samråd har införts i ortspressen. Samrådsmöte hölls den 7 juni 2012 i Stora sessionssalen i Medborgarhuset i Arlöv. En deltagare från allmänheten kom på mötet. På plats fanns representanter för politiken och berörda kommunala förvaltningar.

Planen har varit utsänd på remiss och för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Andra intresserade har kunnat ta del av förslaget hos planeringsavdelningen, på biblioteket i Arlöv samt på kommunens hemsida.

Följande sammanställning redovisar samråds- och remissynpunkter. Remissinstanser och remissvaren i sin helhet kan fås på begäran av planeringsavdelningen.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådet har yttranden utan erinringar eller med tillstyrkan kommit från:

1. Region Skåne
2. E.ON Gas Sverige AB

ERINRINGAR, PÅPEKANDEN, SYNPUNKTER M M SAMT KOMMUNENS KOMMENTARER

Kommunens kommentarer och förslag med anledning av vad som framförts redovisas med kursiverad och indragen text.

1. Länsstyrelsen anger att planområdet berör riksintresse för kustzonen. Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset då det rör sig om en utbyggnad av befintlig tätort. Planhandlingarna måste kompletteras med bestämmelser som reglerar skyddsåtgärder för radon då området ligger inom normalriskområde för radon. Planbestämmelsen K medger även hotellverksamhet. Om detta inte är syftet bör bestämmelsen preciseras, exempelvis med ett index (K_1). Länsstyrelsen anser att dagvattenfrågan inte säkerställs tillräckligt. En dagvattenutredning bör göras och fördröjning och rening bör säkerställas i detaljplanen genom exempelvis planbestämmelser eller exploateringsavtal. Tomtindelning finns inte i nya plan- och bygglagen. Upphävande av fastighetsindelning sker genom bestämmelse på plankartan. Vidare föreslår länsstyrelsen ett antal planbestämmelser med stöd i plan- och bygglagen som detaljplanen kan kompletteras med, såsom förbud mot källare.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med text angående riksintresset. Plankartan kompletteras med bestämmelser för radonsäkert byggande. Intentionen med planbestämmelsen K är endast att medge kontorsverksamhet. Planbestämmelsen förtydligas med ett index. Dagvatten från planområdet avleds i nuläget till kommunens dagvattennät. Planförslaget innebär inte en större förändring gentemot dagens situation och således ingen väsentlig ökning av dagvattenmängderna. Bedömningen görs att dagvatten också fortsättningsvis kan ledas bort via det befintliga dagvattensystemet. Stora delar av planområdet hårdgörs inte och kan därför innebära en viss infiltration av dagvatten. Planförslaget medför inte någon miljöfarlig verksamhet och bedöms inte påverka status i vare sig ett grundvatten eller i vattendrag. Det är med hänsyn till olycksrisk inte lämpligt att uppföra dagvattendammar inom skol- och förskoleområdet. Plankartan kompletteras med bestämmelse om upphävande av markens indelning i fastigheter. Plankartan kompletteras med föreslagen bestämmelse om förbud att uppföra källare.*

2. Lantmäterimyndigheten upplyser att fastigheterna Tågarp 18:1 och 18:7 berörs av planförslaget men inte står angivna i planhandlingarna. Fastigheten Tågarp 18:5 har ett servitut för utfart över Tågarp 18:18. Servitutet hamnar inom allmän platsmark. Då upplåtande av allmän plats till enskild är inte möjligt bör servitutet upphävas genom lantmäteriförrättning. Lantmäteriet undrar vem som bekostar och initierar förrättningen. Beskrivning av de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs saknas och bör beskrivas. Begreppet ”tomtindelning” är inaktuellt enligt nya plan- och bygglagen och upphävandet måste anges som bestämmelse på plankartan. Ett mindre område i nordväst lämnas kvar från tidigare stadsplan och bör inkluderas i den nya planen.

Grundkartan saknar teckenförklaring. En genomförandebeskrivning finns inte i handlingarna, vilket anges på plankartan.

Kommentar: Fastigheterna Tågarp 18:1 och 18:7 tas med i planhandlingarna. Servitutet för utfart över fastigheten 18:18 ska upphävas. Burlövs kommun initierar och bekostar lantmäteri-förrättningen. Avsnittet Genomförandefrågor kompletteras med dessa uppgifter samt med andra fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med lantmäteriets önskemål. Begreppet "tomtindelning" ändras och upphävandet läggs till som bestämmelse på plankartan. Området i nordväst inkluderas i detaljplanen. Plankartan kompletteras med teckenförklaring och angivna handlingar rättas till.

3. Trafikverket anser det vara av intresse att veta hur mycket biltrafik som genereras av detaljplanens genomförande då idrottshallen är öppen för allmänheten. Det borde finnas fler cykelparkeringar än bilparkeringar. Om bostäder ska uppföras ska en bulleranalys göras.

Kommentar: Detaljplanens genomförande bedöms generera så pass lite biltrafik att vidare analys inte bedömts vara nödvändig. Biltrafik till idrottshallen kommer framför allt att förekomma utanför skoltid. Dessutom finns mycket goda förutsättningar för boende i orten att gå eller cykla. Illustrationskartan är inte bindande utan visar endast plankartans intentioner. Erforderligt antal cykelparkeringar ska finnas inom skolområdet. Antal och utformning ska detaljstuderas i projekteringskedet. Kommunen bedömer att det finns behov av föreslaget antal parkeringsplatser för bil i området. Bostäder medges inte längre i planområdet.

4. Samhällsbyggnadsförvaltningen har i ett muntligt yttrande angivit att område med bebyggelseförbud bör minska i omfattning och att parkområdet bör göras mindre i syfte att göra planen så flexibel som möjligt.

Kommentar: Område med bebyggelseförbud minskas på plankartan. Parkområdet tas bort. För att säkerställa gång- och cykelvägen genom området kompletteras plankartan med ny bestämmelse om att marken mellan Svenshögsvägen och Svenshögsparken ska vara tillgänglig för gång- och cykelväg.

5. Barn- och Utbildningsnämnden är i grunden positiv till planförslaget. Antalet parkeringsplatser för bil och cykel anses vara för få. Viktigt att materialleveranser till idrottshallen kan ske utan backningsmanövrar.

Kommentar: Illustrationskartan är inte bindande utan visar endast plankartans intentioner. Erforderligt antal cykelparkeringar ska finnas inom skolområdet. Antal och utformning ska detaljstuderas i projekteringskedet. Antalet parkeringsplatser för bilar har utökats i den norra delen av området efter samrådet. Bedömningen görs att parkeringsplatserna inom skolområdet och utmed Svenshögsvägen är tillräckliga. Antalet leveranser till idrottshallen är ytterst få. Ytor för tillfart detaljstuderas i samband med kommande projektering men målsättningen är att leveranser ska kunna ske utan backning.

6. VA SYD upplyser om att de har en vattenledning genom området och önskar att ledningen säkras med u-område.

Kommentar: Då byggnadernas exakta storlek och placering inte är klarlagda kan ett u-område inte markeras ut på plankartan. I projekteringskedet ska hänsyn tas till vattenledningen. Om byggnaderna mot förmodan skulle placeras över eller i närheten av ledningen ska exploatören stå för samtliga kostnader för flytt eller andra åtgärder som kan behöva vidtas. Avsnittet Genomförande-frågor kompletteras med uppgifter angående detta.

7. E.On Elnät Sverige AB anger att de har ledningar inom planområdet. Åtgärder som eventuellt behöver vidtas för befintliga ledningar ska bekostas av den part som föranleder åtgärderna

Kommentar: Åtgärder, såsom flytt av befintliga ledningar i planområdet, ska bekostas av exploatören. Avsnittet Genomförande-frågor kompletteras med uppgifter angående detta.

8. TeliaSonera Skanova Access AB upplyser om att de har stort kabelstråk med tillhörande kanalisation i området, bl.a. där trädplanteringar är iritade. Kablarna ska säkras mot rötter.

Kommentar: Trädplanteringarnas placering på illustrationskartan är endast ett förslag på tänkbar utformning. Illustrationskartan är inte bindande utan redovisar endast en möjlig utformning utifrån planbestämmelserna. Exakt placering av träden eller andra åtgärder för att skydda ledningarna från rotinträngning ska studeras i projekteringskedet. Om åtgärder på ledningarna krävs ska dessa bekostas av exploatören.

9. Fastighetsägare till Tågarp 18:18 önskar möjlighet till parkering framför sitt hus, varför lokalgatans dragnings är något olämplig. De önskar också möjlighet till att uppföra ett nytt garage eller annan tillbyggnad på fastigheten.

***Kommentar:** Lokalgatan flyttas norrut för minsta möjliga intrång på den berörda fastigheten. Lokalgatans dragnings motsvarar dagens servitut och befintlig väg. Möjlighet till uppförande av garage eller annan tillbyggnad inom fastigheten ges.*

2012-08-20

Mona Svensson
Stadsarkitekt
Burlövs kommun