



/Sändlista/

Lagakraftbevis för detaljplan 239 för Arlov 22:147, Rusthållaregården i Arlov, Burlövs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog den 17 december 2012 (KF §155/12) detaljplan nr 239 för Arlov 22:147, Rusthållaregården, i Arlov, Burlövs kommun.

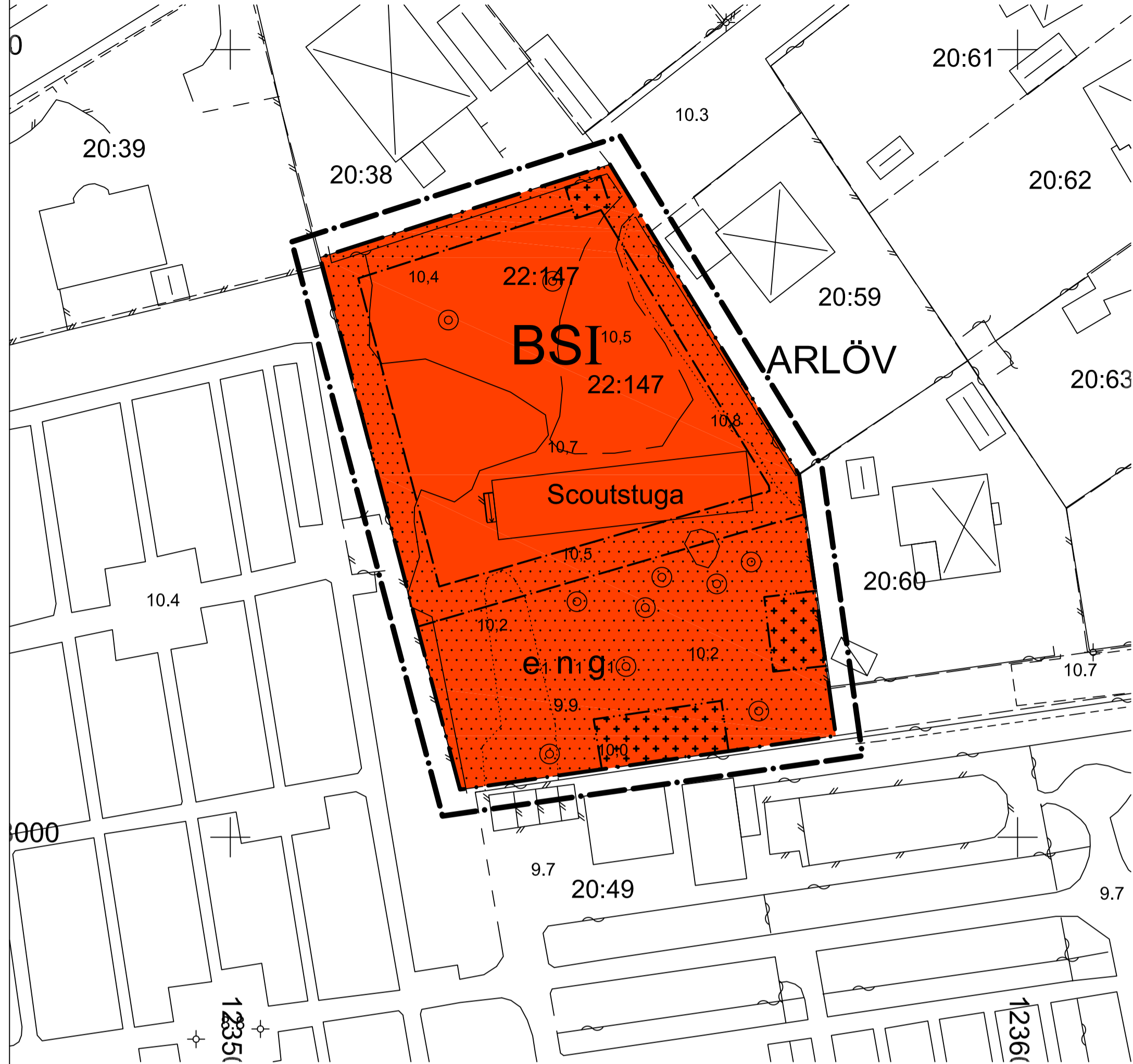
Länsstyrelsen beslöt den 22 januari 2013 enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap 2 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10) har beslutet vunnit laga kraft den 28 januari 2013.

Linda Larsson
Planarkitekt

Kopia samt lagakrafthandlingar till:
Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäteriet

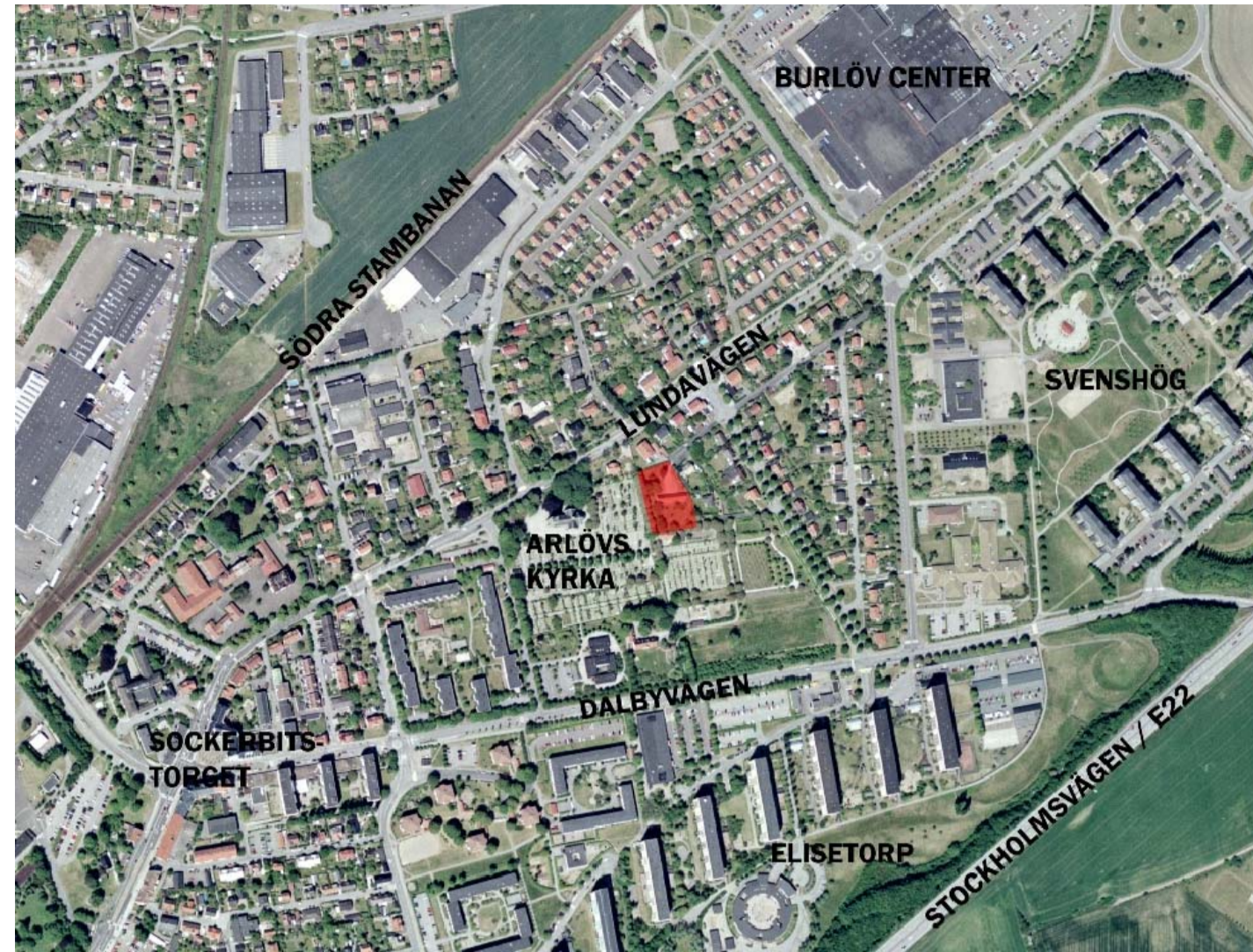
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER



ILLUSTRATIONSPLAN EX FÖRSKOLA



ORIENTERINGSKARTA



GRUNDKARTA till detaljplan över

Arlov 22:147, Rusthällaregården

Kommun	BURLÖV
Län	SKÅNE

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Traktgräns - kvartersgräns	Traktgräns
Fastighetsgräns	Fastighetsgräns
Ämnesgräns (träskikt m.m.)	Ämnesgräns
Rutstrukturs	Rutstrukturs
Kvarteretsnamn - del av fastighetsbeteckning	Kvarteretsnamn
Registernummer - fastighet med kvarteretsnamn	Registernummer
Traktnamn	Traktnamn
Registernummer för fastighet med traktnamn	Registernummer
Registernummer för samfällighet	Registernummer
Registernummer för gemensamhetsanläggning	Registernummer
Planerings	Planerings
Användningsgräns	Användningsgräns
Egenskapsgräns	Egenskapsgräns
Mark för ursprungsdata ledningar	Mark
Bostadshus resp. uthus - huskär	Bostadshus resp. uthus - huskär
Bostadshus resp. uthus - takkonstr	Bostadshus resp. uthus - takkonstr
Kyrka	Kyrka
Byggnad i allmänhet	Byggnad i allmänhet
Skärmått	Skärmått
Transformatorbyggnad	Transformatorbyggnad
Staket eller plänk	Staket eller plänk
Sänerur	Sänerur
Solömur	Solömur
Häck	Häck
Väg	Väg
Gångstig	Gångstig
Siltst	Siltst
Gårms sveller gångbana och körtbana	Gårms sveller gångbana och körtbana
Dike	Dike
Strandlinje	Strandlinje
Agostingsgräns	Agostingsgräns
Enkelstads	Enkelstads
Banstråk resp. Bänklag symboler	Banstråk resp. Bänklag symboler
Åker	Åker
Ängs hag- eller betesmark	Ängs hag- eller betesmark
Kvar, moss- eller sankmark	Kvar, moss- eller sankmark
Vattensyra	Vattensyra
Järnvägsgräns	Järnvägsgräns
Polygonpunkt	Polygonpunkt
Stolpe	Stolpe
Byggnadsgräns	Byggnadsgräns
Fotoställning	Fotoställning
Elektrisk	Elektrisk
Gasledning	Gasledning
Tekledning	Tekledning
VK ledningar	VK ledningar
Markhöjd	Markhöjd
Höjdnivåer	Höjdnivåer

Upprättad 2012-08-28

METRIA AB



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- BS** Bostad eller förskola

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea för huvudbyggnad/skolbyggnad är 650 kvm. Största byggnadsarea för förråd, uthus, miljöhäus är 100 kvm, där största enskilda byggnad får uppta högst 50 kvm.

Byggrätt får utnyttjas antingen till Bostads- eller Skoländamål.

- e₁ Ytan får ej delas in i flera fastigheter.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får bebyggas med förråd, uthus, miljöhäus
- g₁ Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (gäller vid Bostadsändamål)

MARKENS ANORDNANDE

MARK OCH VEGETATION
Plank får uppföras i fastighetsgräns.

- n₁ Fruktträd ska bevaras alt. ersättas vid behov.

PLACERING, UTFORMNING, UTSEENDE, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad/Skolbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Vid uppförande av radhus får husen sammanbyggas i fastighetsgräns. Byggnaderna ska placeras i huvudsak enligt illustration. Förråd, uthus, miljöhäus ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns där annat inte anges.

UTFORMNING

- I Högsta antal våningar

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad/skolbyggnad är 3.5 meter och högsta nockhöjd är 10 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3.0 meter. Inom högst 1/3-del av takets längd får kupor anläggas utan att det påverkar byggnadshöjden.

Högsta taklutning är 45 grader.

Endast sadeltak

UTSEENDE

Fasadmaterial ska vara tegel och/eller puts.

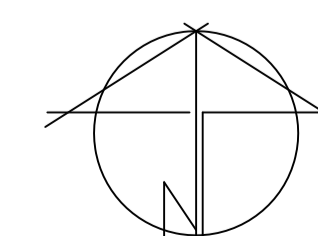
UTFÖRANDE, BYGGNADSTEKNIK

Byggnad ska uppföras med radonsäker grundläggning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Planarbetet har utförts av Katinka Lovén, landskapsarkitekt LAR/MSA, Landscape Syd AB, på uppdrag av Burlövs kommun.



0 50m

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR	
Planbeskrivning	
Genomförandebeskrivning	
Plankarta med bestämmelser (denna handling)	
Samrådsredogörelse, Utställningsutlåtande	
Illustrationskarta (denna handling)	
NORMALT PLANFÖRFARANDE	
DETALJPLAN FÖR ARLÖV 22:147, RUSTHÄLLAREGÅRDEN, I ARLÖV, BURLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN	
Upprättad 2011-08-11, rev 2012-08-29	Antagen 2012-12-17
Laga kraft 2013-01-28	Plannummer 239
Landscape	
Skala 1:500 (A1)	Gertrud Richter Planchef
	Linda Larsson Planhandläggare



BURLÖVS KOMMUN
Kommunledningskontoret

landscape



Detaljplan för Arlov 22:147, i Arlov
Burlövs kommun, Skåne län
– normalt planförfarande

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

Planbeskrivning (denna handling)

Genomförandebeskrivning

Plankarta med planbestämmelser och illustrationer

Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra en förskola med tre avdelningar alternativt bostäder i form av radhus på del av fastigheten Arlov 22:147, Rusthållaregården.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Detaljplanen har varit på samråd den 15 april – 20 maj 2011 och utställning 3 september – 20 oktober 2012. Planen antogs i kommunfullmäktige 2012-12-17 och vann laga kraft 2013-01-28.

SAMRÅD ⇒ **UTSTÄLLNING** ⇒ **ANTAGANDE** ⇒ **LAGA KRAFT**

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt Miljöbalken samt förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

Behovsbedömning

Enligt 6 kap 11 § MB ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, göra en bedömning av hur planen eller ändringen påverkar miljön. Denna bedömning ska ge svar på frågan om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet ligger inom befintlig tätort och utanför område som omfattas av riksintresse, strandskydd och NATURA 2000. Det finns inga kända fornlämningar inom området. Planförslaget strider ej mot gällande översiktsplan och fördjupning av översiktsplan för Arlov.

Befintlig bebyggelse ingår inte i kommunens Bevarandeplan (2000). Kulturhistorisk utredning (2005) gjordes i samband med upprättande av detaljplan för fastigheten och gällande detaljplan omfattas idag av rivningsförbud. Teknisk beskrivning har efter detaljplanens genomförande konstaterat att byggnaden har stora fukt och mögelskador. Byggnadens kulturhistoriska värde i relation till byggnadens skick är därmed föremål för diskussion. Bedömningen är att en rivning av befintlig byggnad påverkar det kulturhistoriska intresset lokalt men byggnaden anses inte så betydande att det medför en betydande miljöpåverkan.

Planområdet medger en effektiv och resurssnål markanvändning, området ligger nära bostäder och kollektivtrafik i ett centralt läge. Behov av nya bostäder och förskola föreligger och planområdet bedöms lämplig utifrån områdets förutsättningar.

Det tillskott av trafik och därmed luftföroreningar som ett genomförande av detaljplanen alstrar bedöms, med tanke på planområdets lokalisering i centrala Arlov, som försumbart och gör att planens genomförande inte bedöms bidra till att gällande miljö kvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms i detta skede inte medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej görs. Konsekvenser av planförslaget redovisas därför endast i denna planbeskrivning.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger centralt i Arlov, direkt öster och norr om Arlovs kyrka och kyrkogård. I öster och norr avgränsas området av villabebyggelse. Planområdet utgörs idag av tomtmark.



Planområdet markerat med rött.

Planområdets areal uppgår till ca 3 500 m².

Ägoförhållanden

Planområdet omfattas av del av fastigheten Arlov 22:147, som ägs av Burlövs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan 98 för Burlövs kommun ingår planområdet i område för sammanhållen bebyggelse. Översiktsplan 98 förklarades inaktuell av kommunfullmäktige 2010-10-18. Arbete med ny översiktsplan är påbörjat.

Fördjupning av översiktsplan för Arlov, antogs av kommunfullmäktige 2010-04-19. Planområdet är utpekad som bostadsbebyggelse med inslag av service och grönområden.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse Kustzon, detta gäller för hela Arlov. Planområdet ligger inom befintlig bebyggelse och bedöms inte utgöra konflikt med riksintresset.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, nr 220, *Detaljplan för Rusthållaregården (Arlov 22:147)*, vann laga kraft 2007-05-2. Detaljplanen medger bostad och kontor i 2 våningar. Befintlig byggnad är utpekad som särskilt värdefull miljö och får inte rivas. Detaljplanens genomförandetid sträcker sig tom 2017-05-21.

Planområdet angränsar till stadsplan, nr 64T, *Förslag till stadsplan för kommunägan nr 209 m fl, Burlövs kommun, Malmöhus län*, som antogs 1966-08-29 av Kommunfullmäktige. Planen omfattas av kyrkogård och bostadsbebyggelse i 1-2 plan.

Kommunala beslut i övrigt

I samband med att gällande detaljplan upprättades gjordes en kulturhistorisk utredning för fastigheten, (Malmö Kulturmiljö, september 2005). Utredningen låg sedan till grund för beslut om att upprätta ny detaljplan för fastigheten. Nedan redovisas en sammanfattning av den antikvariska bedömningen.

"Rusthållaregården har ett kulturhistorisk värde som en betydelselänk till den agrara historia det nu så tätbebyggda området har." Byggnaden har till det yttre en välbevarad karaktär och man kan tydligt se att det är det gamla bostadshuset på en gård. Byggnaden interiört präglas av sentida ytskikt men med en gammal konstruktion. "I utemiljön är den historiskt karaktäristiska strukturen bevarad till så vida att trädgården finns kvar på byggnadens södra sida, och gårdsplanen mot vilken de två entréerna vetter finns kvar i norr."

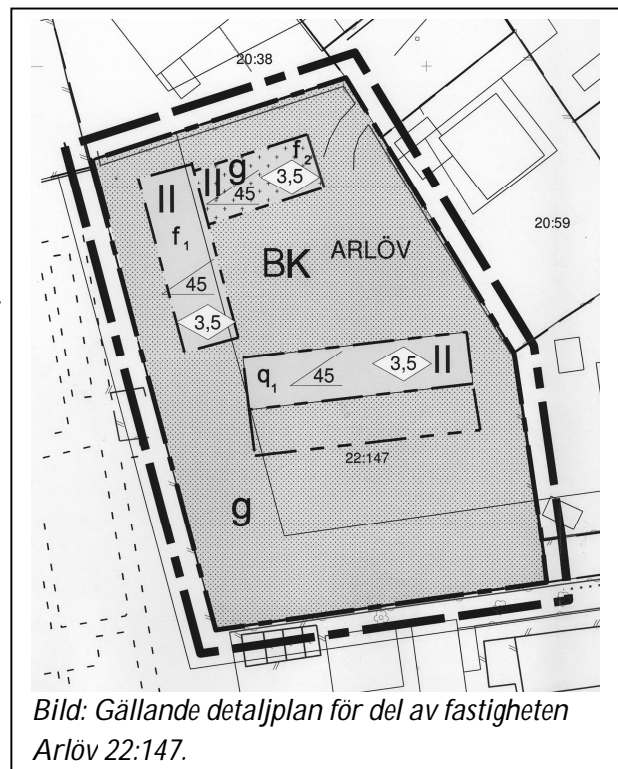


Bild: Gällande detaljplan för del av fastigheten Arlov 22:147.

Vidare redogörs för riktlinjer vid en eventuell nyproduktion. Vid nyproduktion bör man ta utgångspunkt i hur de gamla ekonomibyggnaderna var placerade och rama in den gamla gårdsplanen. Nya byggnader bör också anpassas till Rusthållaregårdens karaktär.

Fastigheten har efter den kulturhistoriska utredningen varit föremål för en teknisk undersökning, (Villaklimat OMB 2008-10-15). Av resultatet framgår att det finns mögel och fuktskador i väggar och golv. För att bevara byggnaden krävs en omfattande renovering.

Utifrån detta har Kommunstyrelsen, 2010-05-03, beslutat att ny detaljplan ska upprättas, som ska pröva möjligheten att antingen uppföra förskola eller bostäder.

Riktlinjer för arbete med förskole- och skolverksamhet i Burlövs kommun redovisas i *Vägledning för planering, etablering, drift och tillsyn av förskolor, skolor och undervisningslokaler samt fritidshem i Burlövs kommun*, oktober 2010.

Övriga planer och dokument

Planområdet ligger utanför område som omfattas av strandskydd och Natura 2000.

Planområdet ligger inom område för Särskilt värdefulla kulturmiljöer och Kulturmiljöstråk redovisat i Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram. Detta gäller för hela Arlov. Motiven för bevarande är: *"Arlov visar samhället utveckling från sockerbrukets etablering med förskjutning av centrum till området kring stationen till etableringen av köpcentrum senare under 1900-talet. Flertalet välbevarade byggnader och områden från olika tidsepoker visar på detta. Arlov är ett tydligt exempel på en industri, Svenska Sockerfabriks AB, inverkan på ett samhälle. Enstaka byggnader som Medborgarhuset, Sockerbrukets hörsal och Kalinan har betydande värde."* Motorvägen mellan Lund och Malmö är utpekad som ett värdefullt kulturstråk.

Planförslaget bedöms inte utgöra konflikt med bevarandevärdena då förslaget inte utgör en central del av bevarandeintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt åt sydväst.

Nivåskillnaderna inom området är ca 70 cm.

Planområdet utgörs av en gammal trädgård.

I den södra delen finns rester av en fruktträdgård.

I öster och norr kantas fastigheten av en häck.

Längs den västra gränsen mot kyrkogården finns ett bestånd av blandade träd och buskar.

Norr om byggnaden finns en stor grusplan med inslag av kullersten.



Bild: Trädgården i söder

Geoteknik och markförhållanden

De geotekniska förhållandena är okända. Geoteknisk utredning skall utföras innan bygglov ges. Området är redan bebyggt.

Radon

Planområdet ligger inom det lägre fältet av normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad, Rusthållaregården, utgörs av en gammal gård som gradvis har uppslukats av Arlov. Mangårdsbyggnaden uppfördes 1849. Endast huvudbyggnaden, en traditionell länga, kvarstår. Byggnaden är uppförd i tegel, som har vitputsats, med ett sadeltak av rött tvåkupigt lertegel.



Bild: Rusthållaregården norrifrån.

Bebyggelsen norr om planområdet är större 2-plans funkisvillor, som inhyser flera lägenheter. Öster om planområdet ligger övervägande 1½-plans egnahem. Tegelfasader är framträdande i området. Väster om planområdet ligger Arlovs kyrka, som har en stor prägel på stadsbilden i närområdet.

Offentlig och kommersiell service

Arlovs scoutkår har precis avslutat att bedriva sin verksamhet inom planområdet. Planområdet ligger centralt i Arlov och har nära till offentlig och kommersiell service.

Grundskola finns på fyra ställen i Arlov. Äldreboende finns också i Arlov.

Tillgänglighet

Befintlig byggnad är inte tillgänglighetsanpassad. Fastighetens höjdskillnader är små vilket är bra ur tillgänglighetssynpunkt.

FRIYTOR

Fastigheten består av en uppväxt trädgård. Området angränsar till kyrkogården, vilken utgör en grön lunga centralt i Arlov.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet angörs från Lundavägen eller Dalbyvägen via Ringvägen. Ringvägen har trottoar på båda sidorna, väl avskilt från vägen med en allé. Fastigheten ligger i anslutning till en vändplan i änden på Rusthållaregatan. Rusthållaregatan kantas av smala trottoarer på båda sidorna. Planområdet har god tillgänglighet till det lokala och regionala vägnätet.

Kollektivtrafik

Försörjningen med kollektivtrafik är god. Närmsta busshållplats, Ringvägen, ligger knappt 200 meter från planområdet med täta turer mot Malmö och Lund.

Luftföroreningar

Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer (avseende kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar – PM 10 och ozon) överskridas enligt förordningen (2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med vatten och avlopp. Anslutningspunkter finns i Rusthållaregatan och i det sydöstra hörnet av planområdet. En mindre vattenledning, som försörjer byggnaden, går från den södra anslutningspunkten öster om byggnaden och längs med den norra fasaden.

El- och tele

Planområdet är anslutet till el- och telenät. Bredband finns ej anslutet till fastigheten.

Avfall

Närmsta återvinningsstation ligger vid Lidl, i anslutning till Burlöv center, ca 900 meter från planområdet.

FÖRÄNDRINGAR, PLANENS INNEHÅLL

NATUR

Mark och vegetation

För att kunna bevara trädgården i söder får endast viss komplettering av komplementbyggnader medges. Större delen av trädgården avsätts som mark som inte får bebyggas. Den södra delen av fastigheten får heller inte styckas upp i delar då trädgårdens gamla struktur då går förlorad. Vid uppförande av bostäder bör en gemensamhetsanläggning upprättas så att alla får ta del av trädgården. De befintliga fruktträden har bestämmelse om att de ska bevaras alternativt ersättas om de dör ut.

Plank medges i tomtgräns för att ge grannar möjlighet till avskildhet.

Geoteknik och markförhållanden

Markens förutsättningar bör utredas vidare inför bygglov.

Radon

Byggnader ska utformas med radonsäker grundläggning.

BEBYGGELSE

Bebyggelse/Bostäder

Planförslaget medger att ny förskola eller nya bostäder kan uppföras. Bebyggelsen förslås uppföras i 1½ plan med tegel- eller putsfasad och sadeltak. Komplementbyggnader föreslås framförallt i den norra delen men möjlighet ges på enstaka platser i trädgården i söder.

Byggrätten för huvudbyggnad/skolbyggnad föreslås till högst 650 kvm byggnadsarea. Detta motsvarar 3 avdelningar på en förskola eller ca 8 lägenheter på ca 80 kvm. Byggrätt för komplementbyggnader föreslås till 100 kvm men där största enskilda komplementbyggnad får vara 50 kvm.

Huvudbyggnad/skolbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgränsen. Vid uppförande av radhus får de sammanbyggas i fastighetsgräns men avståndet mot angränsande fastigheter ska vara 4 meter. Komplementbyggnader får, där inget annat anges, uppföras 1 meter från fastighetsgränsen.

Offentlig och kommersiell service/Arbetsplatser

Planförslaget medger en nyetablering av förskola i området. En nyetablering tillför också arbetsplatser i området.

Planområdet ligger nära Burlöv center och centrala Arlov med det breda utbud som erbjuds.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska uppfylla gängse krav på tillgänglighet. Rekommendationer finns i *Vägledning för planering, etablering, drift och tillsyn av förskolor, skolor och undervisningslokaler samt fritidshem i Burlövs kommun*. Tillgänglighetsfrågan prövas i bygglovsskedet, både för förskola och bostad.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget innebär att ny bebyggelse uppförs i 1½ plan för att ansluta till kringliggande bebyggelses volym. Fasadmaterial förslås vara tegel eller puts, träfasader skulle utgöra ett främmande inslag i den befintliga miljön.

FRIYTOR

Fastigheten är ca 3500 kvm där en förskola med 3 avdelningar upptar ca 600 kvm av den totala ytan. Det innebär att det finns ca 40 kvm effektiv lekyta utomhus per barn, beräknat utifrån att det är 20 barn/avdelning. Därmed uppfylls de rekommendationer som finns på lekyta vid förskolor.



Illustration: Exempel på en förskola med 3 avdelningar. Byggnaden och skolgården kan utformas på många olika sätt utifrån detaljplanens bestämmelser.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet föreslås angöras från Lundavägen/Dalbyvägen via Ringvägen och Rusthållaregatan som den gör idag. Kapaciteten på gatorna bedöms som god.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planförslaget utgår ifrån ca 15 parkeringsplatser och 1 handikapplats för skoländamål. Parkeringsplatser för bostadsändamål motsvarar mer än väl gällande normer.

Miljöhus får uppföras i anslutning till vändplanen, för att minska transporter in på fastigheten. Möjlighet ges för sopbil/varutransport att svänga runt inne på fastigheten, för sopbilar med en längd på 8 meter behövs en vändyta med diametern 18 meter.

För att förhindra att angränsande fastigheter störs av fordon på parkeringen och ljuskäglor från fordonen föreslås plank få uppföras i fastighetsgräns mot parkerings- och körytor.

STÖRNINGAR

Följande riktvärden ska hållas vid nybyggnad av bostäder:

Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats

Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad/uteplats

Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå

Inomhus 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid

Planförslaget medger en förskola med upp till 3 avdelningar alternativt bostäder. Förslaget bedöms omfatta högst 8 bostäder vilket motsvarar ca 40 bilrörelser/dag. En förskola med 3 avdelningar omfattar ca 200 bilrörelser/vardag (men inga under veckoslut och helger) under förutsättning att flertalet kör bil.

Trafikbelastningen i den centrala tätortsmiljön anses vara acceptabel.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningsnätet är utbyggt i området. Befintlig vattenledning centralt på fastigheten kan behöva flyttas, detta ska vara möjligt beräknat på ledningens storlek och att den endast försörjer befintlig fastighet.

Dagvatten

Vid utbyggnad ska man möjliggöra för att dagvattnet ska kunna fördröjas. Parkeringsytor och angöringsytor ska utföras i genomsläppligt material. Fördröjningsåtgärder ska vidtas på kvartersmark så att mängden dagvatten från planområdet inte blir större på grund av den nya exploateringen.

Avfall

Sopsortering ska ske enligt kommunens normer. Byggrätt för miljöhus/uthus/förråd avsätts i den nordöstra delen av fastigheten för att minimera tung trafik in på fastigheten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens syfte bedöms inte strida mot den nya översiktsplanens intentioner eller FÖP Arlov 2010. Förslaget bedöms inte utgöra konflikt med riksintresse kustzon då planområdet redan är utbyggt och ligger inom befintlig tätort.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget är förenligt med de nationella, regionala och lokala miljömålen.

Planförslaget bedöms inte strida mot några miljö kvalitetsnormer.

Planförslaget medger rivning av befintlig byggnad, Rusthållaregården. Det kulturhistoriska intresset påverkas lokalt men bedömningen är att det inte påverkar det lokala kulturhistoriska intresset betydande. Byggnadens värde måste sättas i relation till byggnadens kondition och behovet av nya bostäder eller förskola. Skicket på byggnaden är så dåligt att i princip ingen ursprunglig byggnadsdel skulle återstå efter en renovering som uppfyller krav på en hälsosam innemiljö. Om det ursprungliga huset inte kan bevaras i stor utsträckning bedöms det kulturhistoriska värdet minskas. I detta måste också platsens centrala läge vägas in med god kommunikation och närhet till kollektivtrafik.

Planförslaget bevarar den södra delen av trädgården som utgör den kulturhistoriskt värdefulla delen av trädgården.

Planförslaget innebär en ökning av trafiken men ökningen anses vara rimlig inom befintlig tätort.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har utförts av Katinka Lovén, landskaparkitekt LAR/MSA, Landscape Syd AB på uppdrag av Burlövs kommun. Mona Svensson, Kerstin Lönnhag och Hanna Tell har medverkat från Burlövs kommun. Representanter från övriga förvaltningar har deltagit i planarbetet.

PLANA VDELNINGEN

Gertrud Richter
Planchef

Linda Larsson
Planhandläggare



BURLÖVS KOMMUN
Kommunledningskontoret

landscape



Detaljplan för Arlov 22:147, i Arlov
Burlövs kommun, Skåne län
– normalt planförfarande

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning (denna handling)

Plankarta med planbestämmelser och illustrationer

Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra en förskola med tre avdelningar alternativ bostäder i form av radhus på fastigheten Arlov 22:127, Rusthållaregården.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanläggs med normalt planförfarande.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2012-12-17 §155, och vann laga kraft 2013-01-28.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastigheten omfattar inte allmän platsmark.

Markägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

From årsskiftet 2010/2011 tar VA-syd över huvudmannskapet för den allmänna VA-anläggningen från Burlövs kommun. E.ON Elnät Sverige AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i deras områdeskoncession.

Genomförandet av detaljplanen sker på initiativ från Burlövs kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägare/exploatör står för kostnader för eventuell flytt av befintlig vattenledning.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

En fastighetsreglering ska göras när detaljplanen vunnit laga kraft. Planområdet ska regleras som en fastighet och gatumarken som blir kvar som gatumark ska regleras bort från Arlov 22:147.

Vid en bostadsetablering bör trädgården i söder bli en gemensamhetsanläggning som tillhör bostäderna. Inrättande av gemensamhetsanläggning prövas av Lantmäteriet i en lantmåteriförrättning. Syftet är att trädgården ska bevaras då den är kulturhistoriskt värdefull i sin helhet och förhindra att den styckas upp i delar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planområdet omfattas ej av allmän platsmark.

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna av exploateringen.

Detaljplanen bekostas av kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts av Katinka Lovén, landskaparkitekt LAR/MSA, Landscape Syd AB på uppdrag av Burlövs kommun. Mona Svensson, Kerstin Lönnhag och Hanna Tell har medverkat från Burlövs kommun.

PLANA VDELNINGEN

Gertrud Richter
Planchef

Linda Larsson
Planhandläggare