

**Burlövs kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Handläggare:

Mareile Walter

040-625 61 43

mareile.walter@burlov.se

Datum
2016-04-05Diarienummer
KS/2014:218-214

/Sändlista/

**Lagakraftbevis för detaljplan nr 247 för Arlov 21:57 m fl,
Borggatan, i Arlov, Burlövs kommun, Skåne län**

Kommunstyrelsen antog den 7 mars 2016 (KS § 32) detaljplan nr 247 för Arlov 21:57 m fl, Borggatan, i Arlov, Burlövs kommun.

Länsstyrelsen beslöt den 21 mars 2016 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunstyrelsens beslut inte ska ske.

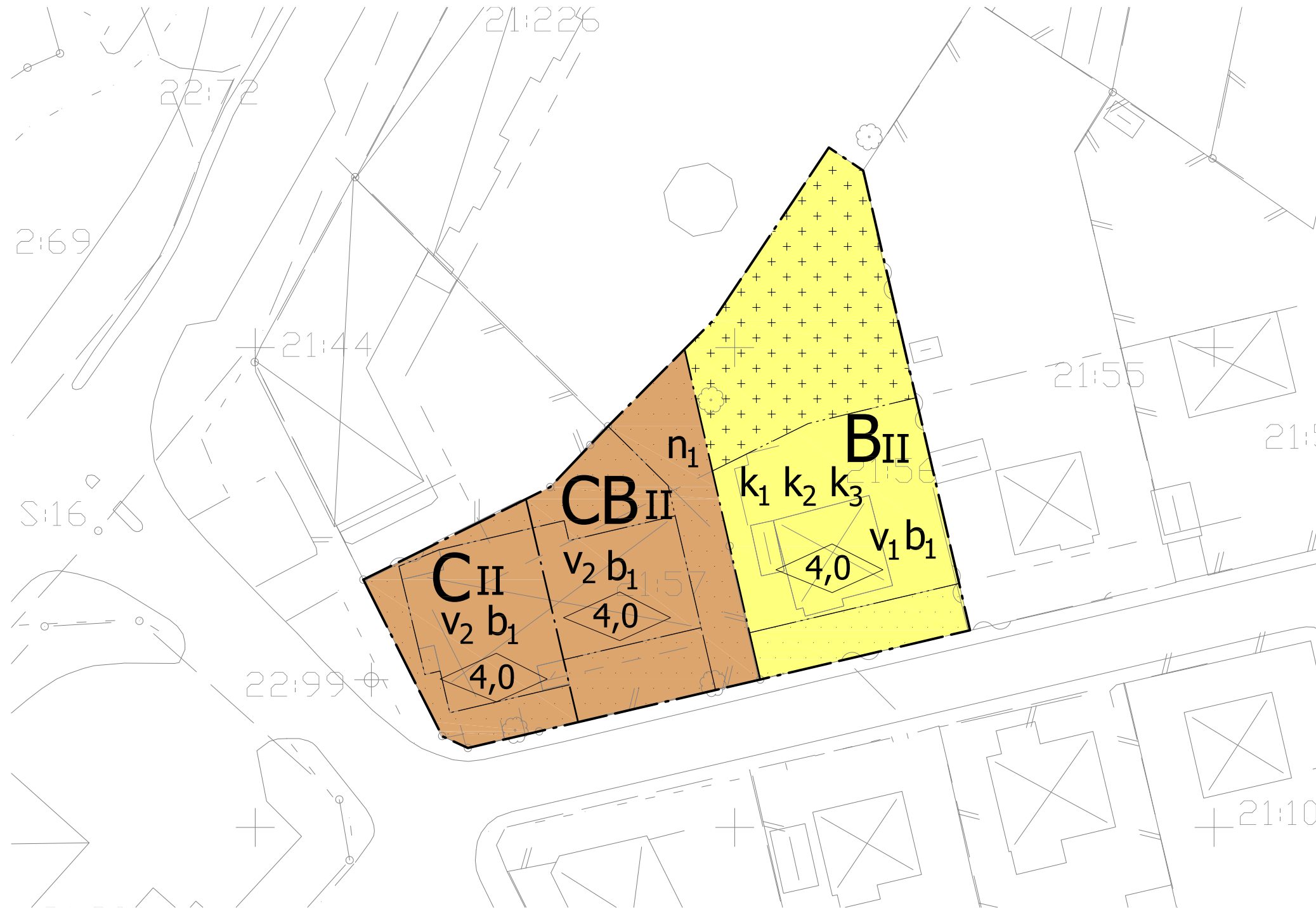
Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), har beslutet vunnit laga kraft den 5 april 2016.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Walter'.

Mareile Walter
Planarkitekt

Kopia samt lagakrafthandlingar till

Länsstyrelsen Skåne
Lantmäteriet



- PLANBESTÄMMELSER**
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
 - - - - - Detaljplanegräns
 - · - · - · Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK**
 Kvartersmark
- B** Bostäder
C Centrum
CB Centrum och bostäder
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras
 □ Mark där uthus o. dyl. undantagsvis får placeras
- PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**
- II** Högsta antal våningar
b₁ Byggnad ska uppföras i radonskyddat utförande.
k₁ Tak, fasader och detaljer såsom fönster och dörrar ska utföras lika nuvarande eller återföras till ursprungligt utförande vad gäller form, färgsättning och material.
k₂ Takkupor får inte utföras mot gatan. Takfönster får inte utföras mot gatan.
k₃ Tillbyggnad får inte utföras mot gatan. Tillbyggnad får inte förändra karaktären på befintlig byggnad.
n₁ Markytans beläggning ska vara genomsläpplig för dagvatten.
v₁ Källaren får inte användas som bostad.
v₂ Källare får inte byggas.
- ◇ 4,0 Högsta byggnadshöjd i m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
 Tomtindelningen för "Kvarteret Sothönan i Arlövs municipalsamhälle", fastställd den 15 september 1930 (akt 12-ARS-182), upphör att gälla inom planområdet.

- Beteckningar:**
- Traktgräns, kvarterstraktgräns
 - Fastighetsgräns
 - Annangräns (rättighet m.m)
 - Rutnätskryss
 - Kvartersnamn som utgör del av fastighetsbeteckning
 - Registernummer för fastighet med kvartersnamn
 - Traktnamn
 - Registernummer för fastighet med traktnamn
 - Registernummer för samfällighet
 - Registernummer för gemensamhetsanläggning
 - Plangräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Mark för underjordiska ledningar
 - Bostadshus resp. uthus karterat efter husllv.
 - Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.
 - Kyrka
 - Byggnad i allmänhet.
 - Skärmtak
 - Transformatorbyggnad
- Staket eller plank
 - Stenmur
 - Stådmur
 - Häck
 - Väg
 - Gångstig
 - Slänt
 - Gräns mellan gångbana och körbana
 - Dike
 - Strandlinje
 - Åposlagsgräns
 - Enstaka träd
 - Barrskog resp. lövskog symboler
 - Åker
 - Ängs- hag- eller betesmark
 - Kärr, mosse, sankmark
- Vattenyta
 - Järnvägsspår
 - Polygonpunkt
 - Stolpe
 - Belysningsstolpe
 - Fornlämning
 - Elledning i mark
 - Teleledning
 - Gasledning
 - Fjärrvärme
 - VA
 - Markhöjd
 - Höjdukurvor



Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
 Koordinatsystem i höjd: RH2000
 Grundkartan upprättad 2015-09-23
 av Solvig Olsson, METRIA AB



LAGAKRAFTHANDLING 2016-04-05

Detaljplan för
Arlöv 21:57 m.fl., Borggatan
 i Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län
 Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2015-09-23

Kerstin Torseke Hulthén
 Planchef
 Marelle Walter
 Handläggare

- HANDLINGAR**
- Plankarta med bestämmelser
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Planbeskrivning
 - Illustrationskarta
 - Planprogram

Diarfenummer	KS/2014:218
Antagen av kommunstyrelsen	2016-03-07
Vunnit laga kraft	2016-04-05
Genomförandetid slutar	2021-04-05



BURLÖVS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Planområdets läge i Arlov

LAGAKRAFTHANDLING

Detaljplan
för Arlov 21:57 m.fl.,
upphävande av tomtindelning för Arlov 21:57 m.fl., Borggatan
Burlövs kommun, Skåne län
– enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Antagen av kommunstyrelsen 2016-03-07, § 32

Planen vann laga kraft 2016-04-05

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser

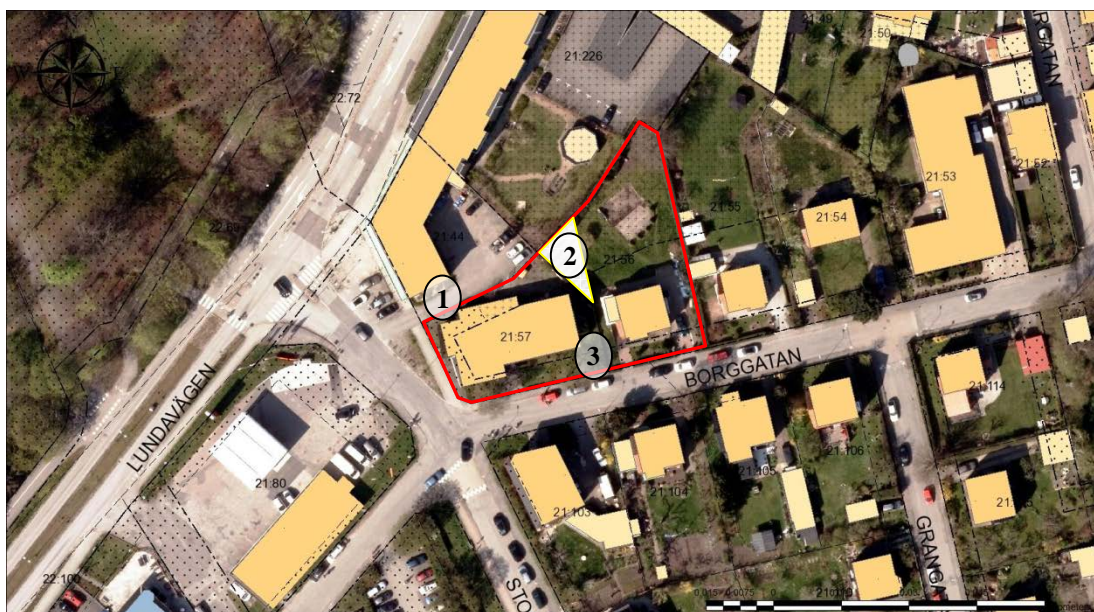
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att ändra gällande detaljplan från bostadsändamål till centrumverksamhet och bostad, samt att upphäva tomtindelingsbestämmelser inom planområdet för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Arlov 21:56 för att kunna skapa en tillfart till fastigheten Arlov 21:57.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Arlov vid korsningen Borggatan/Storgatan, mitt emot bensinstationen vid Lundavägen, och omfattar fastigheterna Arlov 21:56-57 med adresserna Borggatan 2 och 4.



Översikt över planeringssituationen:

1 Gamla infarten till Arlov 21:57

2 Mark som ska avstyckas från Arlov 21:56

3 Ny infart till Arlov 21:57

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 2000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden mm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB, ”Burlöv [M 77]”, men då bebyggelsen är befintlig och syftet med planen är att ändra infartsmöjligheten, bedöms planförslaget inte påverka riksintresset.

Riksintresse kustzon

Planområdet ligger inom riksintresset för kustzonen enligt 4 kap. 4 § MB. Men på grund av planområdets läge mitt i tätorten och planförslagens karaktär bedöms riksintresset inte vara påverkat av planförslaget.

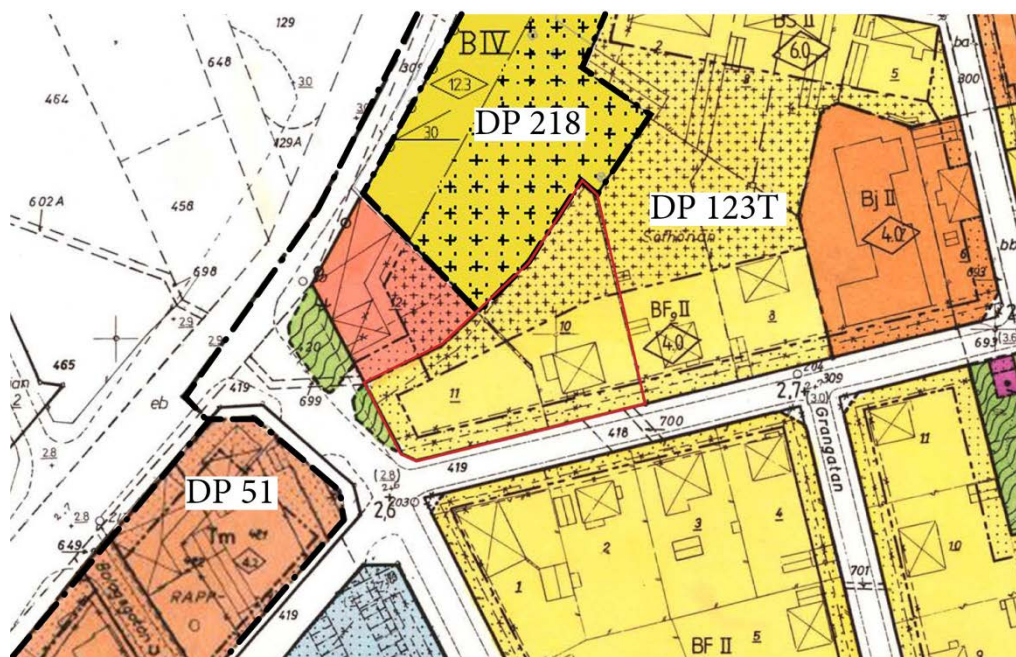
Översiktsplan

Planområdet ligger inom det mest stadlika och tätbebyggda området i Arlöv, nära kollektivtrafikstråket för buss på Lundavägen. Översiktsplanen ”Framtidsplan för Burlöv”, antagen av kommunfullmäktige i april 2014, anger att i detta område bör möjligheten till förtätning utnyttjas.

Detaljplan

För området gäller detaljplan 123 T, förslag till ändring av kvarteret Skatan i Arlöv, Burlövs kommun, Malmöhus län, som vann laga kraft 1982-07-13, med tilläggsbestämmelser som vann laga kraft 2006-12-21. Tilläggsbestämmelsernas genomförandetid utgår 2016-12-21.

Detaljplanen anger användningen som bostad med egenskaperna fristående hus i två våningar med högst 4 meter till takfot.



Gällande detaljplaner (planområdet rödmarkerat)

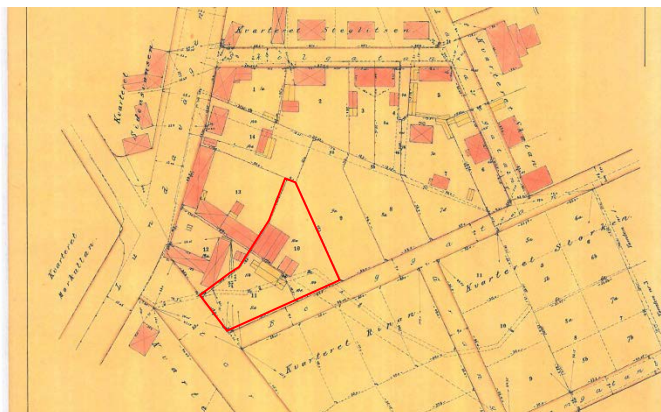
Tillägsbestämmelserna gäller för fastigheten Arlov 21:56 för att säkerställa bevarandet av arkitektoniskt och kulturmässigt värdefulla byggnader och byggnadsmiljöer. Den understryker att gällande tomtindelning som hindrar avstyckning för villaområdet ska finnas kvar så att en förtätning som förändrar bebyggelsemönstret förhindras. För utformningen och utförandet av fastigheten anger detaljplan 123 T att tak, fasader och andra detaljer ska utföras lika nuvarande eller återföras till ursprungligt utförande vad gäller form, färgsättning och material, att takkupor och takfönster inte får utföras mot gatan och att tillbyggnad inte får utföras mot gatan samt att tillbyggnaden inte får förändra karaktären på den befintliga byggnaden.

Upphävandet av tomtindelningen i planförslaget kommer inte att förändra bebyggelsemönstret och bedöms därför inte strida mot de bevarandeintressen som avses i tillägsbestämmelserna.

Fastighetsplan/tomtindelning

För planområdet gäller tomtindelningen för ”kvarteret Sothönan i Arlovs municipalsamhälle”, fastställd den 15 september 1930 (akt 12-ARS-182). Gällande tomtindelningar och fastighetsplaner fungerar numer som fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplaner. Med andra ord gäller här detaljplanens bestämmelser tillsammans med fastighetsindelingsbestämmelsen i tomtindelningen.

Fastigheter med fastighetsindelingsbestämmelser får inte styckas av eller slås ihop i strid med bestämmelsen. Gällande fastighetsindelingsbestämmelser i en detaljplan kan ändras eller tas bort genom ändring eller upphävande av detaljplanen. I samband med antagandet av denna detaljplan upphävs tomtindelningen i den del som omfattas av detaljplanen.



Gällande tomtindelning som ska upphävas (planområdet rödmarkerat)

Bevarandeplan

Fastigheterna i planområdet finns inte med i Burlövs kommun bevarandeplan från 2000.

Övriga kommunala beslut

Den 16 oktober 2014 beslutade kommunstyrelsens planutskott (§ 59) att påbörja arbetet med en detaljplan för att upphäva tomtindelningen för Arlov 21:56 och 21:57. Ambitionen för planarbetet ska vara att fastigheten Arlov 21:57 ska fortsatt kunna användas även som bostad.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Den södra delen av Borggatan bebyggdes med fristående villabebyggelse efter att tomterna avstyckades genom tomtindelningsplanen från 1930. Så kom även byggnaden på Arlov 21:56 till på 1930-talet och tillbyggnader på 1950-talet. Byggnaden på Arlov 21:57 byggdes i början av 1980-talet som samlingslokal för Burlöv-Lomma hantverkarförening och har därefter använts som restaurang och tryckeri, men inte som bostad.

Övergripande målsättning

Den befintliga byggnadsstrukturen ska bibehållas.

Pågående markanvändning

Planområdet består av två tomter, varav den ena, Arlov 21:57 används för verksamheter och kontor. Bygglov för användning som samlingslokal för max. 150 personer är beviljad. På Arlov 21:56 står ett bostadshus med ett nedsänkt garage.



Borggatan 2



Läge för den nya infarten



Borggatan 2 och 4



Borggatan 4

Natur och kultur

Markbeskaffenhet

Planområdet är i stort sett plant, med undantag av nerfarten till garaget på Arlov 21:56.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Miljö

Förorenad mark

Fastigheten Arlov 21:57 har sedan 1980-talet använts som samlingslokal, restaurang och tryckeri. Detta bedöms inte medföra någon risk för markföreningar.

Det finns inga undersökningar av mark eller grundvatten runt bensinstationen, men inte heller några indikationer på spridning av föroreningar.

Radon

Det är normalrisk för radon i hela kommunen, bebyggelse ska då uppföras radonskyddat.

Lukt

Planområdet ligger inom skyddsavståndet för Nordic Sugar, klassad som anläggning för färdiglagad mat, men bedöms vara längre än 200 m från källorna för eventuellt störande gas, lukt eller buller.

Buller

Västra delen av fastigheten Arlov 21:57 är utsatt för buller kring 55 – 60 dB, maxvärdena ligger ännu högre. En eventuell bostad är därför inte lämplig i den västra delen av fastigheten. Planbestämmelser utesluter detta enligt 4 kap 11 § Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

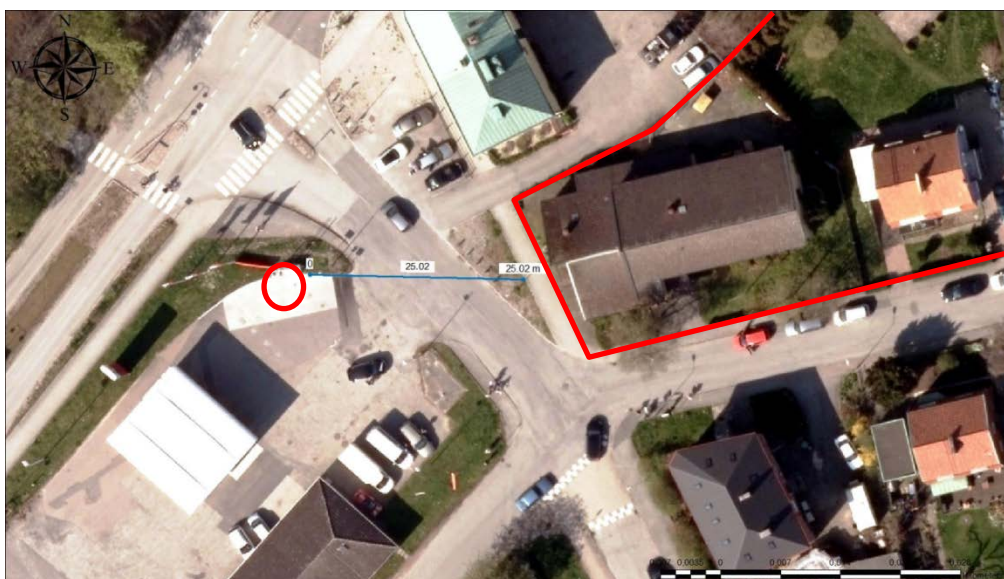
Risk

Planområdet ligger granne med en bensinstation. Enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor och MSB handbok om ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” krävs då skyddsavstånd enligt följande tabell:

Tabell 1 Skyddsavstånd kring en bensinstation¹

OBJEKT / RISKKÄLLA	PÅFYLLNINGS- ANSLUTNING TILL CISTERN	MÄTARSKÅP	PEJLFÖR- SKRUVNING	CISTERN- AVLUFT- NINGENS MYNNING
Plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, buss-hållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer	25 m	18 m	6 m	12 m

Som bilden här nedan visar, ligger bebyggelsen i planområdet utanför det skyddsavståndet.



Skyddsavstånd mellan bensinstationens påfyllningsanslutning till cistern och bebyggelsen inom planområdet

¹ Myndigheten för samhällsskydd och beredskap: Handbok - Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer. Mars 2015. www.msb.se

Klimatanpassning

Risk för skred/ höga vattenstånd/ dagvattenhantering

Planområdet ligger till största delen mellan 2,5 m och 3,25 m över havsytan, det nedsänkta garaget på fastigheten Arlov 21:56 ligger under det. Enligt kommunens utredningar finns det viss risk för översvämning vid 100-års regn inom Arlov 21:56. En översvämning registrerades efter det stora skyfallet den 31 augusti 2014.

I och med att planområdet ligger mitt i det tätbebyggda centrala Arlov där flera andra samhällsviktiga funktioner ligger på samma marknivå, är bedömningen att ett skydd för en framtida havsnivåhöjning kommer att ske på en översiktlig nivå för hela tätorten.

Som skydd mot översvämning utesluter planbestämmelser en möjlig framtida källare på fastigheten Arlov 21:57 och källarens användning som bostad på fastigheten Arlov 21:56 enligt 4 kap. 11 § PBL.

Bebyggelse

Ingen ändring av bebyggelsens nuvarande utformning föreslås inom planområdet. Fastigheten Arlov 21:57 ska kunna användas för centrumverksamhet, vilket kan omfatta kombinationer av service, handel, kontor och samlingslokal. Den östra delen kan även användas som bostad. För fastigheten Arlov 21:56 gäller även fortsättningsvis användningen bostad.

Offentlig service

Det finns en skola inom 500 m från planområdet. Avståndet till fristående förskola är mindre än 200 m och till kommunal förskola 650 m. Vårdcentral ligger inom 1200 m från planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger inom 250 m från Arlovs centrum vid korsningen Lundavägen/Dalbyvägen, där det finns ett flertal affärer och matställen med mera. Det är cirka 1,3 km till ett stort köpcenter.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns en lekplats inom 150 m utmed Borggatan. Dess standard planeras att höjas inom några år.

Park

Planområdet ligger inom 200 m från rekreationsområdet Granbacken.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap. 15 § PBL (tomter) kan uppfyllas.

Gator och trafik

Detaljplanen innehåller ingen gatumark.

Kollektivtrafik

Utmed Lundavägen, mindre än 200 m från planområdet, finns busshållplatser för linjerna 130 (Malmö – Åkarp – Hjärup - Lund), 132 (Malmö – Lomma – Bjärred – Löddeköpinge) och 172 (Malmö – Staffanstorps – Genarp).

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkeringsprogrammet för Burlövs kommun, som håller på att tas fram, anger normer för minimiantalet parkeringsplatser som ska tillgodoses vid ansökan om bygglov för ny-, om- och tillbyggnad. För parkeringsprogrammets zon 1, där planområdet ligger, ska följande normer för antalet bilparkeringsplatser gälla för de olika användningarna som enligt planförslaget är möjliga:

Tabell 2: Norm för antalet bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA²

	HANDEL	KONTOR	INDUSTRI	SAMLINGSLOKAL
Anställda	4,5	12	4,5	Särskild utredning
Besök	15	1	Särskild utredning	Särskild utredning
Totalt	19,5	13	Särskild utredning	Särskild utredning

Planförslaget ger för fastigheten Arlov 21:57 en byggrätt på 800 m² BTA. Vid en bygglovspliktig ändring av användningen ska en parkeringsutredning visa att parkeringsbehov kan tillgodoses antingen på den egna tomten eller inom godtagbart gångavstånd genom parkeringsservitut, p-avtal eller p-förbindelse. För användningen bostad bedöms parkeringsbehovet kunna tillgodoses på egen tomt.

Tillfart till fastigheterna sker via Borggatan.

Teknisk försörjning*Dagvatten*

Området är försörjt med dagvattenledningar. Översvämningsrisk finns vid skyfall motsvarande 100-års-regn. För att förhindra att översvämningsrisken förstärks ska infarten till Arlov 21:57 och eventuella nya parkeringsplatser på fastigheten utföras med för dagvatten genomsläppliga ytor. Planområdet ligger inom ett område där kommunen är huvudman för vattentjänster.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till VA-ledningsnätet och brandpost finns.

Värme

Det finns ledningar utanför planområdet, men byggnaderna är inte anslutna till ledningsnätet.

² Burlövs kommun: Parkeringsprogram för Burlövs kommun - Policy & Norm. Arbetsmaterial daterat 150624

El

Området är anslutet till elnätet.

Avfall

Plats för sophantering ordnas på egen tomt. Hämtning av avfall sker utmed den rutt som sopbilen för närvarande kör. Återvinningsmöjligheter i området är svaga.

Bredband

Bredband planeras för området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget möjliggör en avstyckning av fastigheten Arlov 21:56 som möjliggör en tillfart till fastigheten Arlov 21:57 via den egna tomten. Samtidigt ser planförslaget till att den nuvarande användningen av Arlov 21:57 inte längre avviker från bestämmelsen i detaljplanen. Planförslaget medger inga ytterligare byggrätter utöver den nuvarande bebyggelsen.

Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer kommer att påverkas av planförslaget.

Störningar

Planförslaget förorsakar inga störningar.

Markanvändning

Markanvändningen ändras marginellt genom planförslaget när trädgårdsyta ersätts med en infart och parkeringsplatser.

Stadsbild

Planförslaget förändrar inte stadsbilden.

Kulturmiljö

Kulturmiljön påverkas inte av förslaget, då bebyggelsestrukturen inte förändras.

Trafik

Planförslaget medför en försumbar höjning av trafik på Borggatan.

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft avregistreras tomtindelningarna i fastighetsregistret. Detta förändrar inte dagens fastighetsgränser men ger möjlighet till att reglera om dem. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnaderna ska vara tillgängliga och uppfylla gängse normer för tillgänglighet. Tillgänglighetsanpassade parkeringar ska finnas i anslutning till entréer. Markplanering inom planområdet avseende bland annat höjdsättning, lutning och material ska utföras med beaktande av tillgänglighetsaspekter.

Bedömning av miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § PBL ska för planer som kan antas få en betydande miljöpåverkan göras en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning med det innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken (MB).

Kommunen bedömer, utifrån vad som beskrivs under konsekvenser, att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900 i den lydelse som gällde mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014.

Tidplan:

Beslut om samråd:	2015-09-28
Samråd:	9 oktober – 15 november 2015
Granskning:	22 december 2015 – 31 januari 2016
Antagande/Laga kraft	våren 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomtindelningen för ”kvarteret Sothönan i Arlovs municipalsamhälle”, fastställd den 15 september 1930 (akt 12-ARS-182), upphör att gälla inom planområdet i och med att denna detaljplan antas. Tomtindelningens upphävande möjliggör en fastighetsreglering genom Lantmäteriet.

Inga servitut finns inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Fastighetsregleringen bekostas av exploitören.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar

Inom planområdet finns VA-ledningar och elledningar. Krävs förändringar i dessa ledningar står den som föranleder förändringarna för samtliga kostnader i samband med detta.

En fjärrvärmeledning ligger utanför planområdet. I samband med genomförandet av detaljplanen finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar som de inte är dimensionerade för, främst av ökad trafik. För att undvika skada på person och egendom är det därför viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt ledningsägarens grävningsbestämmelse. Byggnader eller fasta anläggningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärmeledningen.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planarkitekt Mareile Walter på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även planarkitekt Linda Larsson deltagit.

Kerstin Torseke Hulthén
Planchef

Mareile Walter
Planhandläggare