



Enligt sändlista

**Lagakraftbevis för detaljplan nr 252 för Arlöv 6:23 o del av 6:2 m.fl, kv Ugglan, Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige antog den 19 juni 2017 §67 detaljplan nr 252 för Arlöv 6:23 o del av 6:2 m.fl, kv Ugglan i Arlöv.

Länsstyrelsen beslutade den 6 juli 2017 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

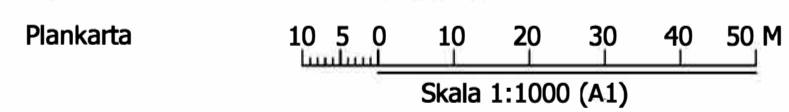
Då kommunens antagandebeslut inte har överklagats enligt 13 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900), har beslutet vunnit **laga kraft den 21 juli 2017.**

Erik Karlsson  
Planarkitekt

Sändlista med kopia samt laga krafthandlingar till:

Länsstyrelsen Skåne  
Lantmäteriet





**Beteckningar:**

Traktgräns - kvartersstråkgräns	Dike
Fastighetsgräns	Strandlinje
Ansökningsgräns (rött)	Rpostgräns
+	Enstaka träd
Rutinstier	Barnskog resp. lövskog symboler
KVARTERET	Aveny
2	Ring- hög- eller betesmark
ARLÖV	Klädd-, nosse-, skänmark
13:2	Vattentyta
5:7	Järnvägsspår
GA:2	o 1130 Polygonpunkt
Plangräns	Stolpe
Användningsgräns	Jämföringsstolpe
Egenskapsgräns	Fornisning
u	K
Mark för underjordiska ledningar	Eledning i mark
Bostadshus resp. uthus karterat efter husök	T
Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen	Teleledning
Kyrka	G
Byggnad i olinshet	Gasledning
Skärmtak	F
Transformatorbyggnad	F
Staket eller plank	VA
Stenmur	+131 Markhöjd
Stånmur	3 Höjden
Häck	4
Väg	
Gångstig	
Sikt	
Gräns mellan gångbens och körbans	

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30  
 Koordinatsystem i höjd: RH2000  
 Grundkartan upprättad 2015-10-22 av Solveig Olsson, METRIA AB

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Angivna bestämmelser har stöd i plan- och bygglagen 2010:900.

**GRÄNSER**

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - Egenskapsgräns
- + - Administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARKOMRÅDEN**

**Allmän plats**

- GATA<sub>1</sub> Huvudgata
- GATA<sub>2</sub> Lokaligata
- GATA<sub>3</sub> Gågata
- GÅNG CYKEL Gång- och cykeltrafik
- TORG Torg
- PARK Park

**Kvartersmark**

- B Bostäder
- BC Bostäder, Centrumverksamheter, minst 70% av bebyggelsens bruttoarea (BTA) ska vara bostäder
- CD<sub>1</sub> Centrumverksamheter, Vårdcentral
- S Förskola, Skola
- PC Parkering, Centrumverksamheter, bostadskompletterande förord tillåts

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

+0,00 Föreskriven höjd över nollplanet

**UTFORMNING AV KVARTERSMARK**

**Begränsning av markens utnyttjande**

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus, högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,0 m.

**Höjd på byggnader**

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan, undantag får göras för tekniska anläggningar i mindre omfattning

**Utformning**

- f<sub>1</sub> Ny bebyggelse ska utformas i huvudsak med fasader i puts eller tegel. Översta våningen får uppföras till högst 70% av byggnadsarean. Balkonger får utöver angiven byggrätt anordnas över allmän plats med en lägsta fri höjd av 4,0 m över mark och ett största uthäng från fasaden på 2,0 m.
- f<sub>2</sub> Bottenvåningens våningshöjd ska vara minst 3,5 m
- f<sub>3</sub> Entréer ska finnas mot gata, torg eller plats för gång- och cykeltrafik
- f<sub>4</sub> Lokal för centrumverksamhet med en yta på minst 50 m<sup>2</sup> ska finnas i bottenvåningen
- f<sub>5</sub> Högsta tillåtna husdjup är 14 m, dock tillåts större husdjup på 30% av byggnadens längd.
- f<sub>6</sub> Bostadsentréer mot Dalbyvägen ska vara genomgående.
- f<sub>7</sub>

Plank och mur i tomgräns får ej vara högre än 1,1 m. Vid nivåskillnad gäller 1,1 m från den högre nivån. Inglasning av balkonger ska ske med enhetlig utformning

**Utförande**

Lägsta plushöjd för färdigt golv i bottenplan ska vara 0,2 meter över beräknad översvämningnivå för dagvatten som rinner ut till gata eller torg.

**Mark och vegetation**

- dagvatten Möjlighet för fördröjning av dagvatten ska finnas. Markhöjd ska anpassas till angränsande torg så att ytavrinnande dagvatten vid skyfall ska rinna från kvartersmark till torgyta.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt  
 Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

**Villkor för lov eller startbesked**

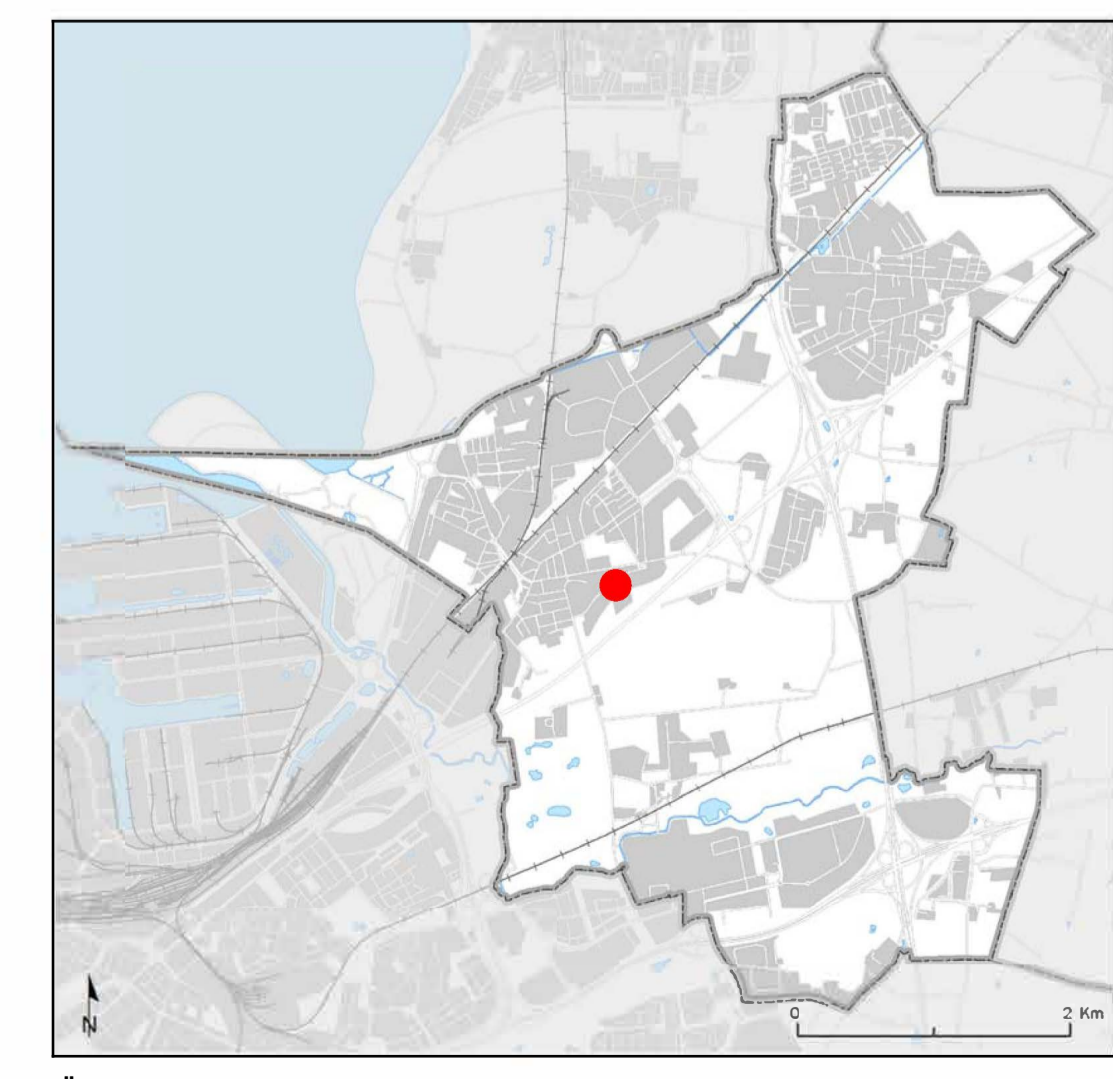
Innan startbesked för markarbeten får lämnas ska markförreningar inom respektive fastighet vara avhjälpda.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

**Rättighetsområden**

Tomtindelning för kv. Vanningsåker akt 12-BUR-507 upphör att gälla inom planområdet.



Översiktskarta

**LAGA KRAFTHANDLING 2017-07-21**

**Detaljplan för del av Arlöv 6:2, Arlöv 6:23 m.fl., kv. Ugglan i Arlöv/Åkarp, Burlövs kommun, Skåne län**

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkartan upprättad 2015-07-31

Kerstin Torseke Hultén  
Planchef

Erik Karlsson  
Handläggare

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Planprogram

Antagen i kommunfullmäktige 2017-06-19

Vunnit laga kraft 2017-07-21

Diariumnummer KS/2014:134





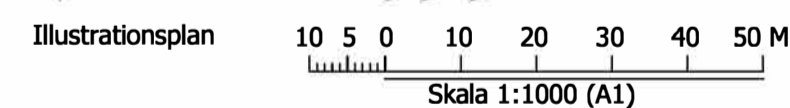


**BETECKNINGAR TILL ILLUSTRATIONEN**

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - - - - - Kvarteregräns (Illustrerad tomtragrens)
  - Föreslagna och befintliga byggnader
  - Träd, trädgröning, vegetation eller annan plantering
  - Föreslagna parkeringsplatser
  - hus Illustrationstext



Sektion genom kvarter med principer för dagvattenhantering, skala 1:500 (A1), Jais Arkitekter



- Beteckningar:**
- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Traktgräns - kvarterstraktgräns                    | Ikke                            |
| Fastighetsgräns                                    | Strandlinje                     |
| Anslutningsgräns                                   | Rösgasgräns                     |
| Anslutningsgräns (nät)                             | Enstaka träd                    |
| Rutningsriktning                                   | Barrskog resp. lövskog symboler |
| +  | Aven                            |
| KVARTERET  | Ring- hag- eller betesmark      |
| ARLÖV  | Klädd, moss, sankmark           |
| 13:2   | Vattensyta                      |
| 5:7  | Järnvägsspår                    |
| GA:2   | o 1130 Polygonpunkt             |
| Plangräns  | Stolpe                          |
| Användningsgräns                                   | Byggnadsstolpe                  |
| Egenskapsgräns                                     | Fornstening                     |
| u  | K                               |
| Mark för underjordiska ledningar                   | Eledning i mark                 |
| Bostadshus resp. uthus karterat efter husid.       | T Teleledning                   |
| Bostadshus resp. uthus karterat efter takkarturen. | G Gasledning                    |
| Kyrka  | F Järnvärme                     |
| Byggnad i olinje                                   | VA                              |
| Skärmtak   | +131 Markhöjd                   |
| Transformatorbyggnad                               | 3 Högskurvor                    |
| Staket eller plank                                 |                                 |
| Stenmur  |                                 |
| Stålmur  |                                 |
| Häck   |                                 |
| Väg  |                                 |
| Gångstig   |                                 |
| Sikt   |                                 |
| Gräns mellan gångbana och körbana                  |                                 |
- Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30  
 Koordinatsystem i höjd: RH2000  
 Grundkartan upprättad 2015-10-22  
 av Solveig Olsson, METRIA AB



Fasad mot Dalbyvägen, skala 1:500 (A1), Jais Arkitekter

**LAGA KRAFTHANDLING 2017-07-21**

**Illustrationsplan för del av  
Arlöv 6:2, Arlöf 6:23 m.fl., kv. Ugplan  
i Arlöf/Åkarp, Burlövs kommun, Skåne län**

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2015-07-31

Kerstin Torseke Hultén  
Planchef

Erik Karlsson  
Handläggare

**HANDLINGAR**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning       | <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning            | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input checked="" type="checkbox"/> Granskningutlåtande |
| <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse         | <input type="checkbox"/> Planprogram                      |   |

Antagen i kommunfullmäktige 2017-06-19

Vunnit laga kraft ... 2017-07-21

Diarienummer ... KS/2014:134





# BURLÖVS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Detaljplan för  
Arlöv 6:23 och del av 6:2 m.fl., kv. Ugglan  
Burlövs kommun, Skåne län  
– normalt planförfarande

## PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- Samrådsredogörelse, 2016-05-17
- Granskningsutlåtande, 2016-11-14
- Geoteknisk undersökningsrapport, Geoexperten i Skåne, 2015-09-03
- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2013-09-07
- PM Radon, Geoexperten i Skåne, 2015-09-15
- Trafikbuller, Tyréns, 2015-10-28
- PM parkering, Arkitektkontoret H&H, 2016-05-17

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att i planområdets östra del pröva lämpligheten att på befintliga parkeringsytorna möjliggöra för bostadsbebyggelse och centrumverksamhet med tillhörande parkeringshus. Syftet är också att den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivande hus i park längs Elisetorpsvägen och den mer kvarterslika längs Dalbyvägen. Inom planområdets västra del prövas möjligheten att utöka befintlig förskola till sex avdelningar.

Planförslagets huvuddrag är att bygga vidare på de kvalitéer som sextiotalsbebyggelsens lamellhus har samtidigt som det längs Dalbyvägen föreslås en mer stadsmässig bebyggelse. Längs Dalbyvägen skapas möjlighet till butikslokaler i bottenvåningen som fortsättning på den stadsstruktur som finns vid gatans västra del. Dalbyvägen föreslås få en mer stadsmässig gestaltning och de allmänna platserna ges en särskild omsorg. Ett parkeringshus föreslås för att inrymma merparten av områdets parkeringsbehov.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i Arlöv mellan Dalbyvägen i norr och Grönvägen respektive Elisetorpsvägen i söder. Planens östra del avgränsas i öster av en butiksfastighet, i norr av en förskola och en obebyggd fastighet på motsstående sida av Dalbyvägen samt mot väster och söder av befintlig bostadsbebyggelse. Planområdets västra del avgränsas av befintlig bostadsbebyggelse, en lekplats samt Grönvägen. Förslagen detaljplanegräns sammanfaller i möjligaste mån med befintliga detaljplanegränser.

### Areal

Planområdets areal uppgår till drygt 3,1 ha.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Arlöv 6:23, del av Arlöv 6:2, 6:22 samt 22:152. Fastigheten Arlöv 6:2 och 22:152 ägs av Burlövs kommun och resterande fastigheter av Burlövs Bostäder AB. Fastigheterna Arlöv 6:2 och 6:23 belastas av avtalsservitut och fastigheten Arlöv 22:152 belastas av nyttjanderätt.

## FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

#### *Riksintresse för kulturmiljö*

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljön, M77 Alnarp - Burlöv. Arlövs uppkomst runt sockerbruket och den tydliga skillnaden mellan odlingslandskapet och tätorten beskrivs som kvalitéer i riksintresset.

#### *Riksintresse kustzon*

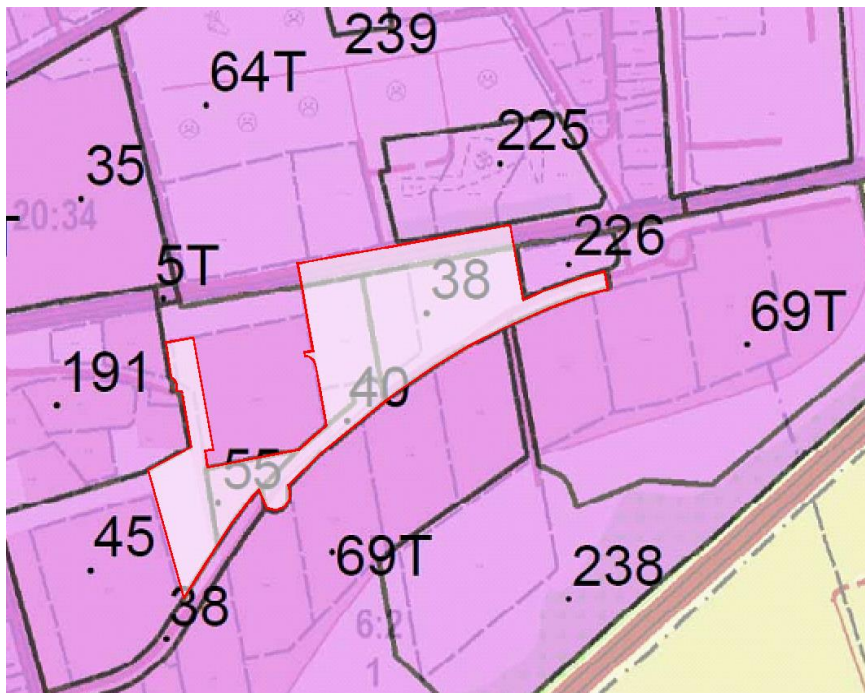
Området omfattas av riksintresset för kustzonen enligt 4 kap. 4 § MB. Riksintresset utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

### Översiktsplan

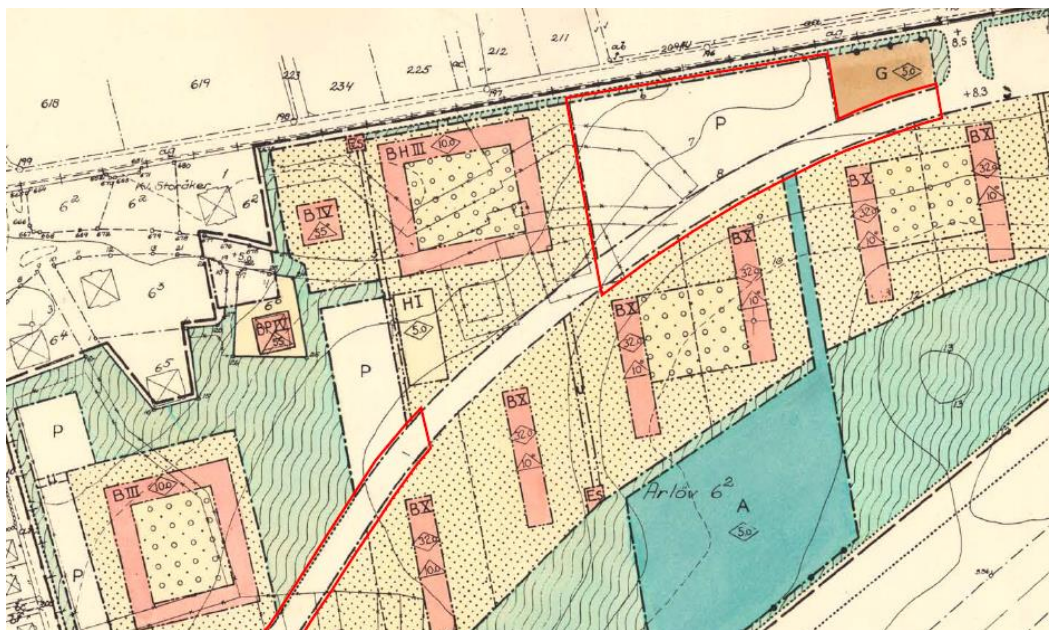
Gällande översiktsplan – Framtidsplan för Burlövs kommun, laga kraft 2014-05-22, beskriver hur områdets bebyggelse idag vänder sig bort från Dalbyvägen. Ny bebyggelse som vänder sig mot vägen med utåtriktade verksamheter i bottenvåningen och med bostäder däröver förordas för att göra Dalbyvägen mer trygg och stadsmässig. Den bilparkering som behövs, löses genom parkeringshus eller om möjligt i underjordiskt parkeringsgarage.

### Detaljplan

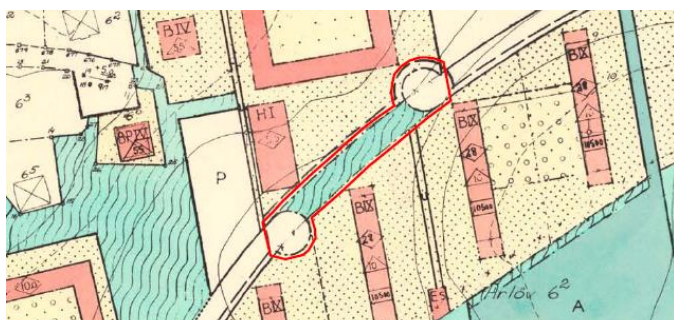
Kartan nedan visar gällande detaljplaner som ingår i planområdet, *ljus yta markerar planområdet*. De berörda planerna återges på sidorna 4-5. De flesta av planerna gäller i dagsläget i mindre delar än när de ursprungligen togs fram. Gällande delar återfinns inom rödmarkerat område. Ingen av de berörda planerna har längre någon gällande genomförandetid.



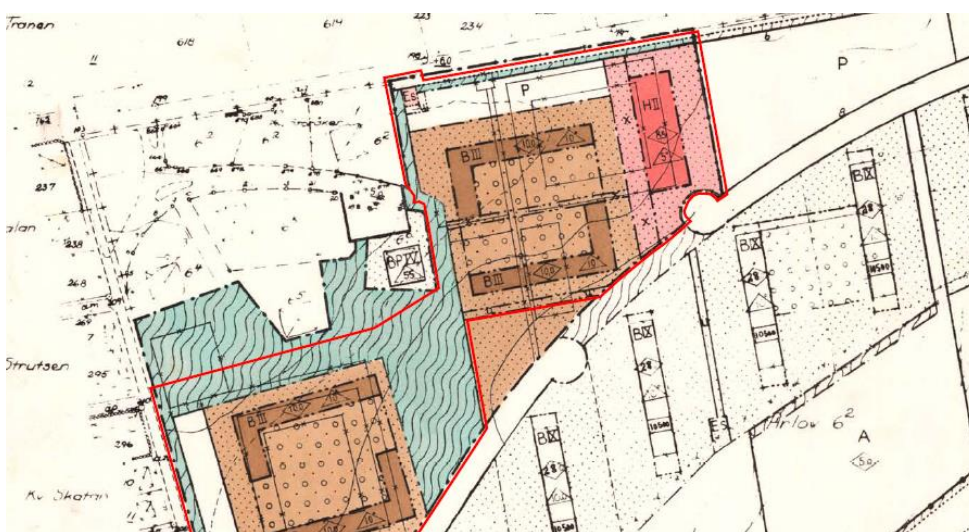




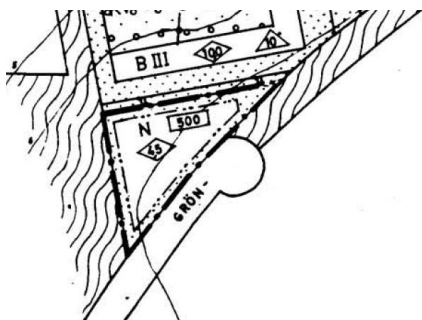
Detaljplan nr. 38, Arlov 6:2 m.fl. som inom nu aktuellt planområde anger område för allmän plats gata respektive kvartersmark för parkeringsändamål.



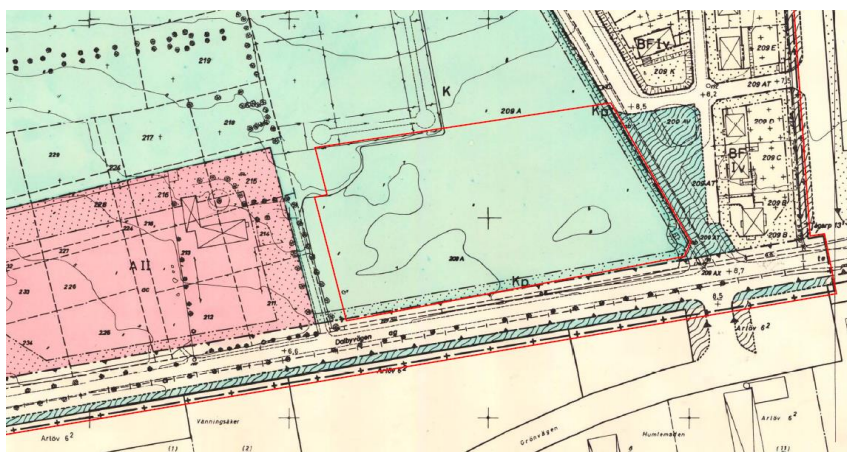
Detaljplan nr. 40, Arlov 6:2 m.fl. som inom nu aktuellt planområde anger område för allmän plats gata respektive plantering.



Detaljplan nr. 45, Arlov 6:2 m.fl. som inom nu aktuellt planområde anger område för allmän plats park, plantering och kvartersmark för handel samt bostadsändamål.



Detaljplan nr. 55 Del av kvarteret Vanningsåker som inom nu aktuellt planområde anger område för kvartersmark daghem, lekskola.



Detaljplan nr. 64T, stadsägan nr 209 m.fl. som inom nu aktuellt planområde anger område för allmän plats gata respektive park.

### Bevarandeplan

Inga byggnader i området finns upptagna i kommunens bevarandeplan.

### Trafikplan

Utgångspunkten för Trafikplanen i Burlövs kommun, antagen 2014-10-20, är att strategier och åtgärder ska leda i riktning mot ett hållbart resande och attraktiva livsmiljöer. I kommunens översiktsplan planeras för en utveckling och förtätning av befintliga stationsområden i Arlov och Åkarp, vilket ger förutsättning för en minskad andel bilanvändning i kommunen. Målet är att andelen gående, cyklister och resande med kollektivtrafik ska stå för minst 2/3 av alla resor och att andelen bilresor inte ska överstiga 1/3 av det totala antalet resor samt att högst 1/5 av det totala antalet resor under 5 km ska ske med bil. Resorna internt innanför motorvägarna ska i första hand ske till fots eller med cykel.

### Fastighetsplan

Inom planområdet finns fastighetsindelingsbestämmelse i tomtindelning kv. Vanningsåker akt 12-BUR-507, gäller för västra delen av planområdet för förskolan.

### Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2014-04-17 att ge positivt planbesked till att påbörja denna detaljplan.



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bakgrund

Burlövs bostäder AB inkom den 2014-03-27 med ansökan om planbesked, för bostäder, handel och kontor på fastigheterna Arlööv 6:23 och del av Arlööv 6:2, Dalbyvägen 51.

Planeringsavdelningen fick 2013-11-22 i uppdrag att utreda lämpliga placeringar av en ny förskola, om minst sex avdelningar, i Arlööv. En utredning har överlämnats till barn- och utbildningsförvaltningen. Vidare politiska beslut i ärendet tas av barn- och utbildningsnämnden.



*Perspektiv mot öster från Dalbyvägen, Jais arkitekter.*

### Övergripande målsättning

Planförslaget vill ta fasta på de goda kvalitéer som finns hos sextiotalsbebyggelsen med välplanerade, solvända lägenheter med närhet till grönska men komplettera med det som saknas nämligen tydliga stadsrum kring såväl kvarteret som de enskilda husen, entréerna och uteplatserna, samt en större variation och mer småskalighet. Avsikten är att gårdarna i kvarteret Ugglan ska fungera som en fortsättning av de intilliggande parkrummen, och bidra till att knyta samman de olika kvarteren som finns i närområdet.

Kvarteret Ugglan ligger i gränslandet mellan Arlövs äldre bebyggelse med den frodiga kyrkogården kring Arlövs kyrka och den storskaliga sextiotalsutbyggnad som präglar Arlövs sydöstra delar. I söder tornar Elisetorps åtta-nio våningar höga lamellhus upp sig som med sina långsträckta gårdsrum öppnar sig mot Elisetorpsparken.

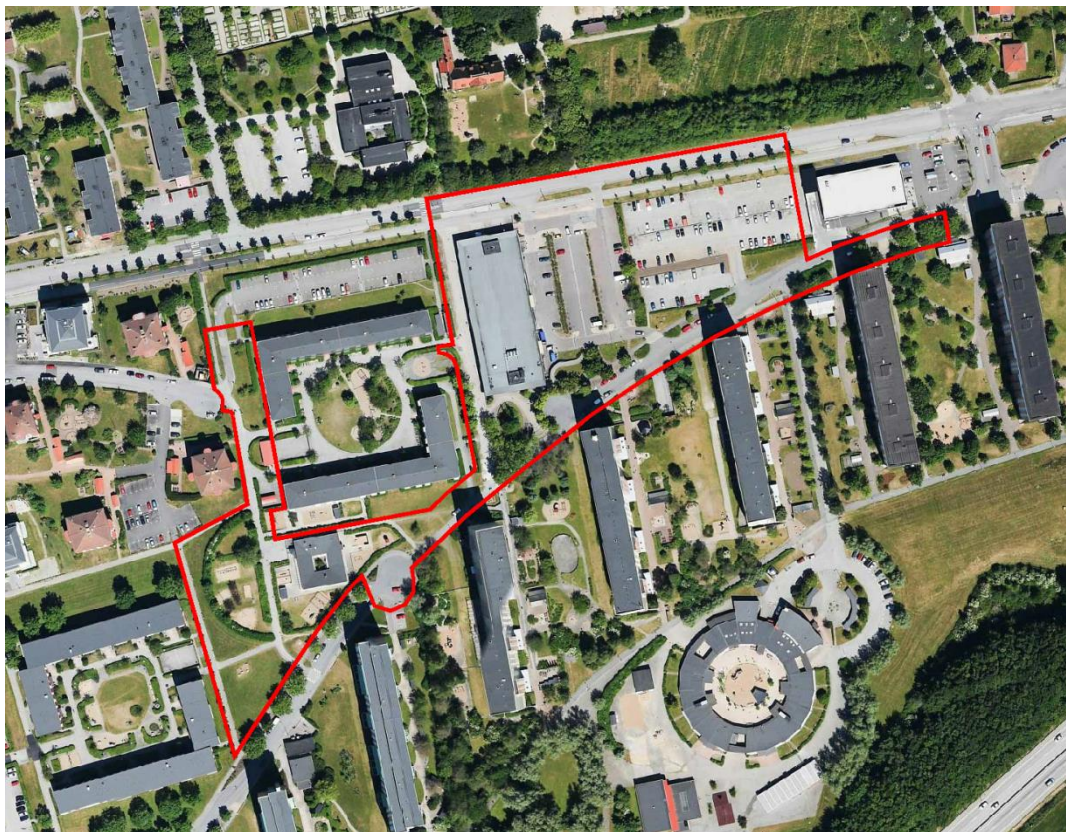
Det finns idag ett behov av en ny förskola för sex avdelningar i Arlööv. Föreslagen yta i västra delen av planområdet är strategiskt placerad mitt i ett område där det bor mycket barn och med närhet till Elisetorpsparken som kan nås utan att passera trafikerade vägar.

### Pågående markanvändning

Östra delen av planområdet är idag en parkeringsplats i anslutning till en större byggnad i ett plan med källare, Dalbyvägen 51. Den är tänkt att byggas om och till inom ramen för gällande detaljplan. Väster om byggnaden finns en bred stensatt gångyta som binder samman Elisetorpsvägen och Dalbyvägen.

Västra delen av planområdet omfattar en förskolebyggnad i 1-plan med omgivande friytor samt parkytor och en allmän lekplats.





Planområdet markerat med röd linje, för exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

### Natur och kultur

#### *Mark och vegetation*

Östra delen av planområdet består till stor del av hårdgjorda asfaltytor med mindre grässlåtor upp mot Elisetorpsvägen. Gångytan väster om Dalbyvägen 51 är belagd med betongplattor. Vändplatsen på Elisetorpsvägen och torgbildningen söder om Dalbyvägen 51 kantas av träd och platsen upplevs som lummig.

Västra delen av planområdet är till stor del grönytor med mindre delar hårdgjorda ytor runt förskolebyggnaden.

#### *Geotekniska förhållanden*

En geoteknisk och markteknisk undersökning har tagits fram för den östra delen av planområdet. Inom området vilar jordlagren på berggrund bestående av kalksten. Jordlagren utgörs överst av fyllning med överbyggnadsmaterial (asfalt, grus, sand), matjord och lermorän. Tjockleken av påträffad fyllning varierar mellan 0,6 och 2,3 m. Fyllningen/matjorden underlagras av naturlig lermorän med i huvudsak tunnare sandskikt till mer än 8,0 m djup.

Den befintliga parkeringsytan i östra delen av planområdet ligger lägre än omgivande gator, på mellan +6,1 till +8,2 m och lutar uppåt mot öster medan Elisetorpsvägen ligger på ca +8,5 m och Dalbyvägen på ca +7,2 m över nollplanet. Även planområdets västra del ligger lägre än angränsande gata, Grönvägen, på ca +6,6 m medan gatan ligger ca 0,5 m högre. Förekommande jordlager av lermorän och sand har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper. Med ledning av undersökningsresultaten bedöms att husen kan grundläggas på sedvanligt sätt.



### *Grundvatten och infiltration*

I borrhål med kraftigare sandskikt inmättes vattenytor på 1,5 - 3,0 m djup motsvarande nivåer mellan +4,95 och +5,59 över nollplanet. I de övriga borrhålen hade det inte utbildats några vattenytor i direkt anslutning till provtagningen. Förekommande lermorän har hög kapillär stighöjd och starkt fukthållande förmåga varför stor omsorg ska iakttas vid utformning av de fuktskyddande åtgärderna. Källare planeras dels i bilgaraget dels under något/några av bostadshusen. Med hänsyn till risk för översvämning ska källare utformas som vattentäta konstruktioner. Ny bostadsbebyggelse kommer att ligga med färdiga golvnivåer över angränsande gator och därmed inte riskera att översvämmas vid eventuella häftiga regn.

Förekommande lermorän är ”tät” och lämpar sig inte för infiltration/perkolation av dagvatten.

### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom området. Däremot har fornlämningar påträffats norr om Dalbyvägen respektive söder om Elisetorpsvägen.

## **Miljö**

### *Förorenad mark*

Vid den geotekniska och marktekniska undersökningen för den östra delen av planområdet togs jordprover för miljöanalyser. Analyserna av jord visar att föroreningar endast påvisats i 1 av 15 prover. Bensen har påvisats i en halt över riktvärdet för känslig mark i ett prov av bärlager direkt under asfalt.

Mätning av lättflyktiga kolväten (VOC) på alla uttagna jordprover tyder på låga värden. Jord innehållande kolbitar har inte påvisat några föroreningshalter i analyserade prover. Bortsett från bärlager förorenad med bensen anses jord som fyllning och naturlig jord inte vara förorenad inom området, enligt nu utförd undersökning. Påvisade föroreningar är troligen relativt hårt bundna till jorden och lakar inte i någon större mängd till den underliggande jorden. Utförda analyser av den naturliga jorden visar att den inte är förorenad. Det medför även i sin tur att grundvattnet i området inte bedöms som förorenat.

Inför planerad nybyggnation inom fastigheten bör den förorenade jorden, i halter över riktvärdet för känslig mark, saneras. Innan dess ska anmälan om avhjälpande lämnas in till miljö- och byggnämnden. Förslagsvis uttas flera prover av bärlager kring aktuell punkt efter det att asfalten tagits bort.

### *Radon*

Uppmätning av markradonstrålning har utförts i två punkter. De uppmätta markradonhalterna uppgår till 9,9 kBq/m<sup>3</sup> respektive 11,0 kBq/m<sup>3</sup>. Värdena bedöms stiga något under "torrare" årstid eller efter dränering. Mätvärdena tyder därför på halter i intervallet för normalriskmark som omfattar halter 10-50 kBq/m<sup>3</sup>. Eftersom marken konstaterats tillhöra normalriskintervallet rekommenderas att grundläggning utformas radonskyddade. Detta kan tillgodoses genom tätning av alla genomföringar mot mark. Åtgärden syftar till att minimera inträngning av radonhaltig jordluft in i byggnaderna.





*Befintlig parkeringsplats mellan Dalbyvägen och Elisetorpsvägen*

#### *Buller*

Aktuellt planområde påverkas av trafikbuller från de närbelägna gatorna, Dalbyvägen och Elisetorpsvägen samt motorvägen E22/Stockholmsvägen. Motorvägen är kraftigt trafikerad men är belägen på långt avstånd från de planerade bostadshusen. Vägen är även delvis skärmd av bullerplank och befintlig bebyggelse. Framförallt fasaderna mot Elisetorpsvägen påverkas av den totala trafikbullernivån av trafiken på motorvägen.

I Sverige beskrivs trafikbuller främst med två mått, ekvivalent och maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå (Leq) är medelljudnivå och maximal ljudnivå (Lmax) är den högsta ljudnivå under en viss tidsperiod, till exempel ett dygn. Trafikbuller redovisas i enheten decibel A (dBA).

Regeringen har i juni 2015 fastställt en ny förordning avseende trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader. Den nya trafikbullerförordningen kan endast tillämpas för planer som påbörjats efter årsskiftet 2014 / 2015. Aktuell plan påbörjades före årsskiftet 2014 / 2015 vilket innebär att regler enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 (antagen av riksdagen i mars 1997) gäller.

- Leq 30 dBA inomhus i bostadsrum
- Lmax 45 dBA inomhus i sovrum nattetid
- Leq 55 dBA utanför fasad till bostadsrum samt på uteplats
- Lmax 70 dBA på uteplats

I Boverkets anvisningar, Boverkets byggregler samt Boverkets Allmänna råd 2008:1, lämnas anvisningar om hur riktvärdena kan tillämpas i de fall ursprungsvärdena, Leq 55 dBA vid fasad samt Lmax 70 dBA på uteplats, överskrids. Praxis är att tillämpa Boverkets allmänna råd 2008:1 – Buller i planeringen. Av Boverkets allmänna råd gällande trafikbuller framgår att bebyggelse kan tillåtas även om Leq > 55 dBA erhålles vid fasad. Som exempel nämns längs kollektivstråk i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Liksom förtätning i befintlig bebyggelse. Om trafikbullernivåerna utanför fasad överskrider Leq 55 dBA gäller:



- Minst hälften av bostadsrummen ska lokaliseras mot en ljuddämpad sida. På den ljuddämpade sidan får den dygnsekvivalenta ljudnivån (frifältsvärde) högst uppgå till 50 dBA. (En vanlig tillämpning av detta är att minst ett fönster i bostadsrummet, ska vara vänt mot sida med  $Leq < 50$  dBA, med möjlighet till vädring medan andra fönster i rummet kan vara vända mot sidor med högre ljudnivå).
- Enligt Boverkets definition av ljuddämpad sida gäller att på den ljuddämpade sidan bör dessutom  $L_{max}$  högst 70 dBA uppfyllas.
- Inga enkelsidiga lägenheter får finnas mot den bullerstörda sidan med  $Leq > 55$  dBA.
- Varje lägenhet ska ha tillgång till egen eller gemensam uteplats där riktvärdena innehålls,  $Leq 55$  dBA /  $L_{max} 70$  dBA. För  $Leq > 60$  dBA vid fasad anges att uteplats ska finnas med  $Leq \leq 50$  dBA.
- Boverket menar att inomhus gäller att ljudklass C ( $Leq 30$  dBA resp  $L_{max} 45$  dBA) ska innehållas.

Som bostadsrum räknas rum för sömn, vila och daglig samvaro (vardagsrum). Rum som hall, wc, kök etc räknas ej som bostadsrum och får lokaliseras mot bullerstörd sida.

Trafikuppgifter har dels erhållits från Burlövs kommun och dels från Trafikverkets sammanställningar. Kommunens uppgifter gäller för en framtida prognos med fullt utbyggt område. Trafikuppgifterna för motorvägarna har räknats upp till att gälla för år 2035 med utgångspunkt från Trafikverkets uppräkningsstal.

Utförda beräkningar visar på ekvivalenta ljudnivåer överskridande  $Leq 55$  dBA för fasader utmed Dalbyvägen. För samtliga övriga fasader erhålls  $Leq$  högst 55 dBA.

## Bebyggelse

### *Bostäder*

Förslaget till ny bebyggelse i östra delen av planområdet består av fem nya hus, alla med solvända fasader med balkonger. Husen ramar in kvarteret mot norr och öster, och ger ett sammanhängande centralt gårdsrum. Husen bildar en tydlig kvartersgräns i syfte att fortsätta den stadsstruktur som finns vid Dalbyvägens västra del. Huset längst västerut är placerat ovanpå fastigheten Dalbyvägen 51 och blir med sin högre höjd i 8-9 våningar ett landmärke utmed gatan. Huset markerar även den föreslagna torgytan som smalnar av gatan och de verksamheter som finns och planeras i fastigheten, bland annat ett dagcenter. Fastigheten Dalbyvägen 51 byggdes på 1960-talet för att inrymma ett lokalt affärscentrum och innehåller idag en restaurang, en frisör och en träningsanläggning.

Alla föreslagna hus ges möjlighet att inreda centrumlokaler förutom boende. Verksamheter eller butiker passar i gavlarna mot Elisetorpsvägen eller längs Dalbyvägen med entréer mot gatan och den föreslagna torgytan. För att inte entrédörrar ska slå ut mot allmän platsmark kan dörrar dras in i byggnaderna eller utföras som skjutdörrar.





*Perspektiv mot öster från Elisetorpsvägen, Jais arkitekter.*

De tre nord-sydligt orienterade huskropparna i 5-6 våningar med gavlar mot Elisetorpsvägen öppnar gårdsrummet för södersolen samtidigt som de knyter an till den befintliga bebyggelsestrukturen söder om Elisetorpsvägen.

Föreslagen ny bebyggelse har utformats som skarpskurna, enkla volymer. För att bryta ner skalan är husen indelade i två höjder med olika fasadmaterial. De översta våningarnas lägenheter kan få takterrasser. Den översta våningen rymmer även fläktrum. De lägre volymerna föreslås vitputsade, de högre föreslås få tegelfasader i skiftande kulör, mörkbrunt respektive svart tegel, olika för olika hus.

Det framtagna bostadsprojektet som ligger till grund för detaljplanen rymmer ett 125-tal lägenheter i storlek 2-4 rum och kök, ett 25-tal studentlägenheter och lägenheter för LSS-boende.

#### *Övrig bebyggelse*

Öster om den föreslagna nya bostadsbebyggelsen placeras ett parkeringshus mot Netto-butiken. Fasaden föreslås klädd med träfanérade fasadskivor, monterad med vertikala springor för ventilation. Parkeringshuset rymmer vid full utbyggnad hela det nya kvarterets parkeringsbehov men ersätter även de befintliga parkeringsplatserna. Detta möjliggör ett grönt gårdsrum för de boende.

#### *Offentlig service*

I västra delen av planområdet ges möjlighet att placera en ny förskola för sex avdelningar. Grönebo förskola som ligger på platsen innehåller idag två avdelningar. Med en utökad tomtyta och samutnyttjande av en nyanlagd lekplats kan ytkraven på friyta uppfyllas. Lekplatsen och förskolan är strategiskt placerade mitt i ett område där det bor mycket barn.

Varje avdelning antas rymma 20 barn, vilket för sex avdelningar sammanlagt ger 120 barn. Med 12 kvm inomhusyta per barn ger det en byggnad om cirka 1 440 kvm. En förskola i en våning är mycket ytkrävande och för att stadsbebyggelsen ska kunna hållas samman utan att glesas ut samtidigt som marken utnyttjas på bästa sätt är byggnader i flera våningar en möjlighet. Dagens förskola ligger något nedsänkt i förhållande till Grönvägen. Med hjälp av



höjdskillnaderna kan en större förskola i två plan utformas med souterrängplan med angöringsramper och entréer till båda våningarna för att underlätta för barnens utomhusaktiviteter. Ett annat alternativ är att förskolans äldre barn tillsammans med personalutrymmen placeras på övervåningen.

Beräknad friyta för föreslagen förskola är cirka 3 390 kvm om en förskolebyggnad uppförs i två plan och ytan för parkering och entréyta räknas bort. Detta ger en friyta på drygt 28 kvm per barn. I direkt anslutning till lekskoletomten finns en nyanlagd lekplats som kan vara en kvalité även för förskoleverksamheten. Förskolans tomt ska vara inhägnad och är inte att betrakta som allmän lekplats.



*Lekplats vid Grönvägen med befintlig förskola i bakgrunden*

#### *Kommersiell service*

Ett stort utbud av service finns på gångavstånd från planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns dagligvaruhandel och i grannkvarteren skolor och vårdcentral. Arlövs centrum med butiker och bibliotek ligger cirka 500 m västerut utmed Dalbyvägen och köpcentret Burlövs Centrum cirka 700 m norrut utmed Lundavägen.

#### **Friytor**

##### *Torg, passager*

Den nya föreslagna bebyggelsen kommer att bilda ett nytt kvarter med ett grönt gårdsrum för de boende. För att fortfarande göra det möjligt att passera igenom området föreslås ytan väster om fastigheten Dalbyvägen 51 och passagen mellan de föreslagna bostadshusen och parkeringshuset utföras som allmän platsmark med tillgänglighet för alla. Ytorna ska utformas med omsorg som en fortsättning på gångbanor och cykelvägar och inbjuda till passage.

Ytan väster om fastigheten Dalbyvägen 51 mynnar i en plats vid Elisetorpssvägen. Där finns en nedsänkt torgyta med sittplatser och två halvcirkelformade betongmurar cirka 30 m långa



och 2,5 m höga med sandblästrade figurer, se bild nedan. En möjlighet är att utforma en del av torgytan med en vattenspegel.

En ny torgyta föreslås utmed Dalbyvägen där ett av de nya husen dras in från gatan. Torget fungerar som en förlängning av centrumkaraktären från Sockerbitstorget och vidare längs Dalbyvägen. Med avvikande markbeläggning som fortsätter ut över gatan kan torgytan bidra till att sänka hastigheten på Dalbyvägen. Ytan kan användas av de butiker eller verksamheter som möjliggörs i bottenvåningarna i de nya husen. Torgytan möbleras med låga murar med sittplatser, planteringar och träd. I anslutning till torgytan kan hållplatslägen för bussar placeras.



*"Mur med mikroorganismer" av Karl Einar Andersson från 1968*

#### *Park, lek och rekreation*

Mellan de förslagna nya bostadshusen skapas ett grönt gårdsrum med plats för lek och rekreation. Gården sluttar svagt upp mot norr med en distinkt slänt planterad med buskträd och marktäckare. Husen mot gatan får på detta sätt upphöjda uteplatser in mot gårdsrummet, vilket bidrar till att dessa upplevs mer privata. Fristående komplementbyggnader vid de gavelställda husen mot Elisetorsvägen bildar portiker och skapar tydliga entrérum framför trapphusen.

Parkytan som införlivas med förskolan har redan uppväxta träd och buskar och erbjuder en spännande lekmiljö. Den allmänna lekplatsen kommer att omges av en gångväg för att tillförsäkra allmän tillgänglighet.

#### **Tillgänglighet**

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kapitlet 15 § Plan- och bygglagen (tomter) kan uppfyllas. Elisetorsvägen ligger högre än större delen av planområdet men alla nya bostadsentréer ligger i nivå med anslutande mark. Nivåskillnader tas upp i det gemensamma gårdsrummet mellan husen samt i gångvägar mellan Elisetorsvägen och Dalbyvägen. Särskilda parkeringsplatser för rörelsehindrade skapas nära varje bostadsentré. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och byggnämnan.



### Gator och trafik

Dalbyvägen passerar centrum i Arlov och kan bland annat genom i denna detaljplan föreslagna överlappande torgyta få en ny gestaltning som bidrar till lägre hastigheter. Dalbyvägens framtida utformning har studerats översiktligt men ligger till stora delar utanför denna detaljplan. Med utgångspunkt från befintlig kantsten på norra sidan finns utrymme för en körbana på 6,5 m, parkerings- och trädremsa på ca 3 m samt en ca 4,5 m bred gång- och cykelväg närmast de föreslagna nya husen. Möjligheten finns också att utföra en breddad gång- och cykelväg på den norra sidan inom ramen för gällande detaljplaner längs Dalbyvägen. Gaturummet skulle då kunna tillåtas bli 20 m brett. Vidare utformning får studeras närmre i kommande planering.



*Dalbyvägen mot öster med fastigheten Dalbyvägen 51 till höger i bild.*

Parkering sker samlat i en parkeringsanläggning i planområdets östra del med tillfart från Dalbyvägen för att minska trafikrörelser mellan bostadshusen utmed Elisetorpsvägen. Ett befintligt parkeringsgarage finns söder om Elisetorpsvägen. Möjlighet för viss besöksparkering finns längs både Dalbyvägen och Elisetorpsvägen.

Trafikräkningar saknas på avsnittet vid kvarteret Ugglan, men närmare centrum uppgår biltrafiken till 4 600 bilar per dygn och strax öster om motorvägen till 2 000 enligt räkningar från 2013. Skyltad hastighet är 50 km/h. Trafiktillskottet från den nya bebyggelsen uppgår till mellan 600-700 bilrörelser per dygn, lite beroende på vilka lokaler som tillkommer i bottenvåningarna. Nuvarande trafik och bedömd framtida trafik framgår av bilden på nästa sida. Siffrorna tar höjd för de tillskott som redovisas i kommunens trafikplan.

Biltrafiken vid parkeringsutfarten uppgår i framtiden till ca 4 000 bilar per dygn, vilket gör att utfart kan ske smidigt utan påverkan på övrig trafik längs Dalbyvägen. Viktigt är att säkerställa god sikt vid utfarten framför allt gentemot gående och cyklister som rör sig närmast byggnaden.

Varutransporter till befintligt hus på fastigheten Dalbyvägen 51 och den blivande dagcentralen angör öster om byggnaden på en nedsänkt lastgata på kvartersmark med infart via Elisetorpsvägen och utfart mot Dalbyvägen.

Det behövs angöring till den västra delen av byggnaden för färdtjänst och taxi där entrén till dagcentralen planeras. Planförslaget föreslår en infart från Jakob Pers väg över befintlig



parkeringsplats utmed Dalbyvägen på angränsande fastighet Arlöv 6:22 och in väster om byggnaden där en vändplats anläggs. Angöring på detta sätt tillsammans med platsens övriga utformning ska motverka smittrafik mellan Dalbyvägen och Elisetorpsvägen.



Trafiksiffror, nuvarande trafik med svarta siffror, bedömd trafik med röda siffror. Planområdet markerat med röd linje.

#### Kollektivtrafik

På Dalbyvägen i omedelbar närhet av planområdet finns hållplats för regionbusslinje 172, Genarp - Staffanstorp - Malmö C med 30 min-trafik i rusningstid och timmestrafik på dagen. På Lundavägen, cirka 5 min promenad från planområdet finns hållplats för regionbusslinje 130, Pendeln Lund - Malmö Södervärn med 10 min-trafik i rusningstid och 15 min-trafik på dagen. Tåg finns vid Burlöv station, cirka 10 min promenad bort, med 30 min-trafik.

#### Gång- och cykeltrafik

Cykelväg i det övergripande cykelvägnätet finns utmed Dalbyvägen i direkt anslutning till planområdet. En ny gång- och cykelväg öster om föreslagna bostadsbebyggelse kan binda samman Elisetorpsvägen och Dalbyvägen förutom den befintliga passagen väster om fastigheten Dalbyvägen 51.

#### Parkering bostäder och verksamheter (se även PM parkering)

##### Parkering för befintlig bebyggelse

De befintliga bostadshusen på Elisetorpsvägen 7-11 har i dag totalt 303 p-platser fördelade på en stor markparkering med 165 parkeringsplatser (p-pl) samt ett underjordiskt garage söder om Elisetorpsvägen med 138 p-pl. Husen har idag 364 lägenheter fördelade på 209 lgh 1 - 2 RoK och 155 lgh 3 - 5 RoK samt kontorsytor på 1 570 kvm. Av de befintliga parkeringsplatserna är 238 p-pl till boende och 23 p-pl till besökande, 25 p-pl till lokaler i husen på Elisetorpsvägen 7-11 samt 17 p-pl som hyrs ut till boende utanför området. Vid en genomgång av uthyrningen av parkeringsplatser och de faktiska förhållandena visar det sig att området har ett överskott av parkeringsplatser. Räknas 17 p-pl bort för boende utanför området återstår ett faktiskt **parkeringsbehov för befintlig bostadsbebyggelse på 286 parkeringsplatser.**

Fastigheten Dalbyvägen 51 har 1 850 m<sup>2</sup> verksamhetsyta med 99 p-pl direkt öster om byggnaden. Parkeringen är idag till stor del outnyttjad. Dagens parkeringsnorm ger för fastigheten Dalbyvägen 51 ett parkeringsbehov på totalt 36 p-pl vid handel och 24 p-pl vid



kontor. Fastigheten innehåller idag frisör, pub, gym och en diskussion förs om en ny dagcentral. **Parkeringsbehov för fastigheten Dalbyvägen 51 med handel i hela fastigheten är 36 parkeringsplatser.**

#### Parkering för ny bebyggelse

Ett parkeringsprogram har tagits fram för Burlövs kommun. Parkeringsnormen från detta program ger ett parkeringsbehov för flerbostadshus (boende + besökande) på 0,8 p-pl/lgh för lägenheter 1-2 RoK och 1,0 p-pl/lgh för lägenheter >2 RoK. För studentrum och LSS-boende är behovet 0,15 respektive 0,4 p-pl/lgh. Detta ger för det framtagna bostadsprojektet med totalt 148 nya lägenheter, studentrum och LSS-boende ett behov av 121 p-platser. Om lägenheter (8 stycken) i bottenvåningen utmed Dalbyvägen ersätts med butiks- eller verksamhetsytor blir behovet ytterligare 3 p-pl. Sammanlagt **parkeringsbehov för ny bebyggelse är 124 parkeringsplatser.**

#### Samnyttjande av parkeringsplatser

Med samnyttjande av parkering kan samma parkeringsplats utnyttjas för olika behov vid olika tider på dygnet eller veckan. En förutsättning för att kunna samnyttja parkeringsplatserna är att de inte är reserverade samt att det totala antalet parkeringsplatser inte understiger behovet för någon kategori. Samnyttjande bör i första hand användas för besöksparkering för bostäder samt för verksamhetsparkering (handel och arbetsplatser). Med samnyttjande kan **parkeringsbehovet minskas med 30 parkeringsplatser.**

#### Bilpool

Detaljplanen inrymmer en parkeringslösning som innebär införande av bilpool vilket är en relativt ny företeelse. Införs bilpool kan parkeringsnormens krav sänkas med 20 %.

För att erhålla en reduktion av parkeringsnormens krav med sammanlagt 30 % kan fastighetsägaren förbind sig att erbjuda ett utbud av attraktiva cykelparkeringar, redovisa plan för hur informations- och marknadsföringskampanjer av bilpoolen och nyttjandet av kollektivtrafik ska ske och erbjuda årskort för kollektivtrafiken för boende kostnadsfritt under ett år. Detta innebär att byggherren i samarbete med kommun och kollektivtrafikhuvudmän kan ta fram en lösning som innebär att de boende kan tillgodose sitt behov av rörlighet utan bil. Vilka åtgärder som ska genomföras regleras i avtal.

En grundläggande förutsättning för att sänka parkeringsnormen är att det finns nära och god tillgång till kollektivtrafik och service såsom handel, skola och vård, vilket kan anses uppfyllt inom kvarteret Ugglan i Burlöv. Dessutom kommer Burlövs station att byggas om från en lokalstation till en pendlarstation med tätare trafik och direktförbindelse till bland annat Köpenhamn.

Fastighetsägaren förbinder sig i avtal att tillhandahålla **3 bilpoolsbilar** för det framtagna bostadsprojektet i minst tio år, därefter ska fastighetsägaren tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen utvärdera resultatet. Utvärderingen åligger fastighetsägaren. Om utvärderingen visar på gott resultat fortlöper bilpoolen. Om utvärderingen visar att försöket med bilpool inte faller väl ut, ska fastighetsägaren tillskapa de ytterligare p-platser som krävs, i det aktuella fallet genom att utöka antalet platser i det nya parkeringshuset. Utrymme för dessa utökade platser säkerställs i detaljplanen. Parkeringsbehovet för det framtagna bostadsprojektet kan om bilpool införs reduceras med 32 p-platser (30% reduktion av parkeringsbehovet på 107 p-pl för boende). Det tillkommer då 3 nya p-pl för bilpoolsbilarna. Med bilpool kan **parkeringsbehovet minska med 29 parkeringsplatser.**



Parkering, sammanfattning

**Sammanfattningsvis kommer de befintliga bostadshusen på Elisetorpsvägen 7-11, fastigheten Dalbyvägen 51 och det framtagna bostadsprojektet ha ett parkeringsbehov av ca 445 parkeringsplatser.**

**Med införande av samnyttjande av parkeringsplatser kan parkeringsbehovet reduceras med 30 parkeringsplatser och med bilpool med ytterligare 29 platser.**

Antalet möjliga parkeringsplatser att tillgå enligt det framtagna bostadsprojektet i planförslaget är **452 p-pl** fördelade på 138 p-pl i befintligt garage söder om Elisetorpsvägen, 300 p-pl i förslaget fullt utbyggt nytt parkeringshus, 5 parkeringsplatser för rörelsehindrade nära bostadsentréerna samt 9 p-pl utmed lastgatan öster om fastigheten Dalbyvägen 51.

**Detta innebär att det finns ett överskott av parkeringsplatser vid fullt utbyggt nytt parkeringshus.**

**Ovanstående parkeringsberäkning gäller det framtagna bostadsprojektet. Vid bygglovsansökan fastställs parkeringsbehovet för de hus som kommer att byggas och för de parkeringslösningar som väljs.**

*Parkering förskola*

För förskolan i västra delen av planområdet gäller en parkeringsnorm om 0,3 bilplatser per anställd och 2 bilplatser per avdelning för angöring. Med sex avdelningar och 3,5 anställda per avdelning innebär detta ett parkeringsbehov av 19 p-platser. Då många av förskolans barn kan förväntas bo i det omedelbara närområdet görs bedömningen att det är möjligt att sänka parkeringsbehovet till 16 p-platser. För att inte dra in lastbilstrafik i området föreslås varutransporter angöra på gatan. Sammanfattningsvis kommer förskolan att ha ett parkeringsbehov av 16 p-pl fördelade på 13 platser inom fastigheten och 3 platser som angöring på gatan som kan samutnyttjas med plats för varutransporter.

**Teknisk försörjning***Dagvatten*

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten där det är VA-huvudmannens ansvar att ta hand om dagvatten, förutom i extrema situationer. Dagvatten tas om hand i ledningar, upp till ett visst regn. När extrema regnsituationer uppstår - ett skyfall - räcker inte ledningarna till. Regnvattnet måste då kunna rinna ytledes via rinnvägar och tas om hand om på översvämningssytor. Ytavrinnande dagvatten ska hanteras i detaljplanen och fördröjas i öppna eller underjordiska magasin på den egna fastigheten innan det får kopplas på det kommunala nätet. Spillvatten och dräneringsvatten till källare ska pumpas upp för att undvika skador. Infiltrationsanläggning eller växtklädda tak kan fördröja dagvattnet från de nya takytorna och därmed minska behovet av fördröjningsvolym.

Områdets recipient är Kalinaån som inte är klassificerad enligt vattendirektivet. Kalinaån kan antas ha ungefär samma ekologiska status som Segeån på sträckan Torrebergabäcken-havet där klassificeringen är otillfredsställande ekologisk status.



*Översvämningssyta och rinnvägar för dagvatten. Mur väster om innergården samt vägbulor ovan ramper mot Dalbyvägen respektive Elisatorpsvägen hindrar vatten från att rinna ner i lastgatan.*

I detaljplanen ges plats för en översvämningssyta i det inre gårdsrummet och rinnvägar har säkrats genom ytor som inte får bebyggas. En mur väster om innergården hindrar vattnet från att rinna ner i lastgatan. Vid extrema regn när vattnet stiger finns möjlighet för vattnet att breddas ut mot Dalbyvägen. Ny bostadsbebyggelse kommer att ligga med färdiga golvnivåer över angränsande gator och därmed inte riskera att översvämmas. För planområdet kommer ytor som är hårdgjorda att minska då befintliga markparkeringar tas bort varför belastningen på dagvattensystemet blir mindre än i dag. Lösning och dimensionering av omhändertagande av dagvatten ska redovisas vid bygglov.

#### *Vatten och avlopp*

Ledningar för vatten och avlopp finns i Elisatorpsvägen och ledningar för avlopp finns i gång- och cykelvägar väster om planområdet. I Dalbyvägen finns dagvatten på delar av sträckan. Vatten- och spillserviser kan inte fås i Dalbyvägen. Dagvattenserviser kan endast fås i begränsad omfattning i Dalbyvägen. Brandposter kan endast fås i Elisatorpsvägen.

Backventil och/eller pumpning av avloppsvatten behövs på källarhus. Dränering till källarhus ska pumpas. Detta för att undvika skador på källaren.

#### *El*

Ledningar för el finns i angränsande gator och gång- och cykelvägar.



### *Fjärrvärme*

Ledning finns i Elisetorpsvägen samt norrut över föreslagen förskoletomt. Fjärrvärme kan eventuellt värma upp de nya husen. Byggnadsfritt inom 2 meter från ledningen.

### *Avfall*

Avfallshantering för hushållsavfall ombesörjs av VA SYD. En Avfallsplan har tagits fram och är ett strategiskt dokument där fokusområden och effektmål anger riktningen för Burlövs kommuns och Malmö stads utvecklingsarbete på avfallsområdet till år 2020. Det gemensamma arbetet i regionen har resulterat i tre fokusområden, vilka är de områden inom avfallshanteringen som regionen ska satsa på till år 2020. Avfallshierarkin genomsyrar fokusområdenas riktning med minskade avfallsmängder, ökad återvinning och minskad miljöpåverkan. Fokusområdena fångar också in avfallskedjans olika delar, från konsumtion och uppkomst av avfall till sortering och vidare hantering av det avfall som uppkommer.

Förslaget till bebyggelse föreslår miljörum i fristående komplementbyggnader eller i bostadshusens bottenvåningar. Hur avfallshanteringen planeras avgörs vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan men detaljplanen ger möjlighet att uppfylla kraven enligt gällande regelverk.

### *Bredband*

Finns till fastigheten Arlov 6:23.

## **Planbestämmelser**

De i detaljplanen förekommande planbestämmelserna återfinns nedan tillsammans med förklaringar.

## ANVÄNDNING AV MARKOMRÅDEN

### Allmän plats

**GATA<sub>1</sub>** 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Huvudgata, område avsett för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort, i denna plan Dalbyvägen. Separat gångbana (trottoar) eller gång- och cykelbana ska finnas. Plantering utmed gatan får finnas i form av alléträd eller planteringar.

**GATA<sub>2</sub>** 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Lokalgata, område avsett för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I denna plan Elisetorpsvägen, Grönvägen samt förlängningen av Jakob Pers väg. Plantering utmed gatan får finnas i form av alléträd eller planteringar.

**GATA<sub>3</sub>** 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Gågata, område där all trafik sker på de gåendes villkor. I denna plan ytan väster om fastigheten Dalbyvägen 51. Gågatan nås via angränsande parkeringsplats, vilken ägs av kommunen men nyttjas av Burlövsbostäder. Gågatan är avsedd för färdtjänst och taxi, företrädesvis till planerat dagcenter. En yta att vända på ligger i mitten på gågatan. Bör kompletteras med lokala trafikföreskrifter. Plantering utmed gatan får finnas i form av alléträd eller planteringar.

**GÅNG CYKEL** 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Område avsett för gång- och cykeltrafik där plantering får finnas i form av alléträd eller planteringar om det är lämpligt. I denna plan delar av ytan väster om fastigheten Dalbyvägen 51, ytan mellan Elisetorpsvägen och Grönvägen samt passagen väster om parkeringshuset. Delen mellan Elisetorpsvägen och Grönvägen är till för att minska risken för genomfartstrafik förbi förskolan och ytan väster om fastigheten Dalbyvägen 51 för att hindra

smittrafik från Dalbyvägen och enbart tillåta trafik med färdtjänst och taxi med infart över angränsande parkeringsplats.

**TORG** 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Område avsett för torg med tillhörande verksamheter, allmän gångtrafik, allmän fordonstrafik, parkering och planteringar. Torg på Dalbyvägen är en hastighetsdämpande åtgärd på huvudgatan i anslutning till centrumfunktionerna söder om gatan. Skärmtak och väderskydd får också finnas men ska inte hindra cykel- och motorfordonstrafik. Parkeringar för rörelsehindrade till angränsande fastigheter utmed Dalbyvägen nås över torgytan. Torgytan söder om fastigheten Dalbyvägen 51 blir allmän platsmark som inte är avsedd för motorfordonstrafik.

**PARK** 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Område avsett för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement för parkens användning som lekplats och gång- och cykelvägar som i detta fall binder samman Jakob Pers väg och Grönvägen.

Kvartersmark

**B** 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Bostäder, område avsett för olika former av boende av varaktig karaktär som lägenheter, studentbostäder och grupp- eller träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Även bostadskomplement som förråd, cykelgarage och miljöhus ingår i användningen. Bostadsändamålet väster om Arlövs 6:22 är en anpassning till hur marken används.

**BC** 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Bostäder och centrumverksamhet, minst 70 % av bebyggelsens bruttoarea (BTA) ska vara bostäder. Område avsett främst för olika former av boende av varaktig karaktär. Centrum tillåts i mindre utsträckning och kan innehålla kombinationer av handel, service och andra verksamheter. Centrumändamålet används i planen för att ge möjlighet att inreda butiker, kontor eller annan service mot omgivande gator. Även bostadskomplement som förråd, cykelgarage och miljöhus ingår i användningen.

**CD<sub>1</sub>** 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Centrumverksamhet och vårdcentral, område avsett för kombinationer av handel, service och andra verksamheter tillsammans med användningen vård för vårdverksamhet, t ex dagcentral, som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. I fastigheten Dalbyvägen 51 planeras för ett dagcenter.

**S** 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Förskola och skola, område avsett för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet i två våningar som med fördel kan uppföras med suterrängplan för att utnyttja platsens nivåskillnad. Parkering får ske på förskoletomten i sådan omfattning att det lämnas erforderlig friyta för lek och utevistelse. Angöring och transporter föreslås utmed Grönvägen. Bör kompletteras med lokala trafikföreskrifter.

**PC** 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Parkering och centrumverksamhet, område avsett för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar samt användningen centrum för att ge möjlighet att inreda butiker, kontor eller annan service mot omgivande gator. Även bostadskomplement som förråd, cykelgarage och miljöhus ingår i användningen.



**UTFORMING AV ALLMÄN PLATS****+0,00** 4 kap. 5 § 2 PBL

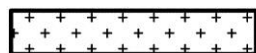
Föreskriven gatuhöjd i meter över nollplanet. Marknivåns höjd regleras för att säkerställa att gator och torg inte kommer att anläggas höjdmässigt fel i förhållande till anslutande gator och kvartersmark med avseende på tillgänglighet etc. Markerar höjd på Dalbyvägen, Elisetorpsvägen och Grönvägen.

**UTFORMNING AV KVARTERSMARK**Begränsning av markens utnyttjande 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

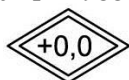
Bestämmelser om prickmark eller korsmark reglerar möjligheten att begränsa var det får byggas eller begränsa det som får byggas.



Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad. Område som ska vara fritt från byggnader för att medge till exempel öppna grönytor.



Korsmark betyder att endast uthus får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3,0 m. Områden där det tillåts att bygga förråd, cykelgarage, miljöhus eller på förskolans mark förråd för lekredskap eller lekstuga i anslutning till bostads- och centrumbebyggelsen. Parkeringar för rörelsehindrade kan placeras på dessa ytor.

Höjd på byggnader

4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan, undantag får göras för tekniska anläggningar i mindre omfattning som hisschakt eller ventilationshuv. Husen är begränsade i höjd med hänsyn till gårds- och gaturum för att ge solbelysta grönytor och fasader på angränsande hus och omgivande bebyggelse.

Utformning

4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

- f<sub>1</sub>** Ny bebyggelse ska utformas i huvudsak med fasader i puts eller tegel. Översta våningen får uppgå till högst 70 % av byggnadsarean. Materialbestämmelse för att ge husen en stadsmässighet och anpassa dem till omgivande bebyggelse.
- f<sub>2</sub>** Balkonger får utöver angiven byggrätt anordnas över allmän plats med en lägsta fri höjd av 4,0 m över mark och ett största uthäng från fasaden på 2,0 m. Gäller den föreslagna bebyggelsen utmed Dalbyvägen.
- f<sub>3</sub>** Bottenvåningens våningshöjd ska vara minst 3,5 m. En högre våningshöjd i bottenvåningen ger möjlighet att inreda lokaler för kombinationer av handel, service och andra verksamheter.
- f<sub>4</sub>** Entréer ska finnas mot gata, torg eller plats för gång- och cykeltrafik. Entréer mot gator och torg ger ett folkliv och en tryggare stadsmiljö. Gäller bebyggelsen som placeras med långsidor mot allmän platsmark.
- f<sub>5</sub>** Lokal för centrumverksamhet med en yta på minst 50 m<sup>2</sup> ska finnas i bottenvåning. Lokal för handel, service, kontor eller annan centrumverksamhet kan placeras i anslutning till föreslaget torg.

- f<sub>6</sub>** Högsta tillåtna husdjup är 14 meter, dock tillåts större husdjup på 30 % av byggnadens längd. Det större husdjupet ger möjlighet för variation i bebyggelsen med burspråk, förskjutningar i fasad och liknande.
- f<sub>7</sub>** Bostadentréer mot Dalbyvägen ska vara genomgående. Ger boende möjlighet till direktkontakt med bostadsgården.

Plank och mur i tomträs får ej vara högre än 1,1 m. Vid nivåskillnad gäller 1,1 m från den högre nivån. Föreslagen ny bebyggelse ska bilda ett stadsmässigt kvarter som avgränsas av byggnader, lägre murar och grönska och inte av höga plank eller murar.

Inglasning av balkonger ska ske med enhetlig utformning. Avsikten är att ge bebyggelsen inom kvarteret ett enhetligt uttryck.

Utförande 4 kap. 12§ PBL

Lägsta plushöjd för färdigt golv i bottenplan ska vara 0,2 meter över beräknad översvämningnivå för dagvatten som rinner ut till gata eller torg.

Mark och vegetation 4 kap. 10, 13 och 30 §§ PBL

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation reglerar markförhållanden, vegetation och parkering.

**dagvatten** 4 kap. 12§ PBL

Möjlighet för fördröjning av dagvatten ska finnas. Markhöjd ska anpassas till angränsande torg så att ytavrinnande dagvatten vid skyfall ska rinna från kvartersmark till torgyta. Avsikten är att säkerställa fördröjning av dagvatten inom kvartersmark och att vattnet vid skyfall kommer ut till Dalslundsvägen utan att skada byggnaderna.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskapet för allmän plats 4 kap 7 § PBL

Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt. Genom bestämmelsen ansvarar kommunen för drift och underhåll av marken angiven som allmän plats så som GATA, PARK etc.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Villkor för lov eller startbesked 4 kap 14 § PBL

Innan startbesked får lämnas ska markföreningar inom respektive fastighet vara avhjälpna.

Markreservat för allmännyttiga ändamål 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

Administrativa bestämmelser om att ett område eller utrymme ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar bör betecknas u.

**u** Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Rättighetsområden 4 kap. 18 § första stycket 2–4 och 30 § PBL

Administrativa bestämmelser för nya rättighetsområden, och rättighetsområden som ska upphöra inom planområdet.



Fastighetsindelingsbestämmelse i tomtindelning för kv. tomt akt 12-BUR-507 upphör att gälla inom planområdet. I tomtindelningen gällande fastighetsindelingsbestämmelse upphävs för att möjliggöra ny fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljö kvalitetsnormer

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, yt- eller grundvattenförekomster överskrids. Närmaste ytvatten är Öresund ca 2,5 km nordväst om planområdet. För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till angivna normer.

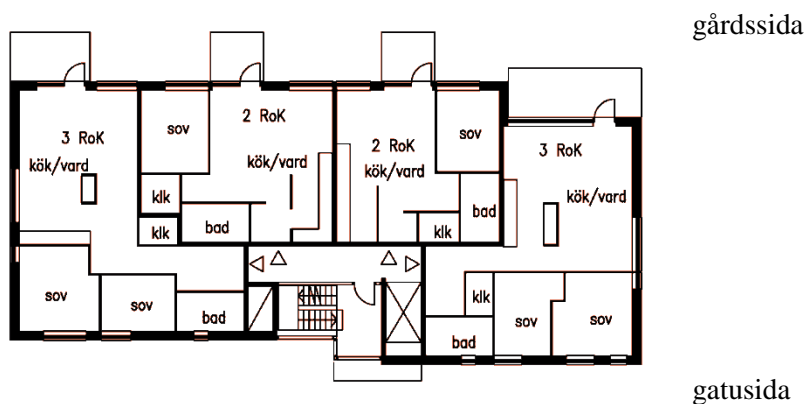
### Störningar, buller

Aktuellt planområde påverkas av trafikbuller på de närbelägna gatorna, Dalbyvägen och Elisetorpsvägen samt motorvägen E22/ Stockholmsvägen. Motorvägen är kraftigt trafikerad men är belägen på långt avstånd från de planerade bostadshusen. Motorvägen är delvis skärmd av bullerplank och befintlig bebyggelse. För framförallt fasaderna mot Elisetorpsvägen påverkas dock den totala trafikbullernivån av trafiken på motorvägen.

Utförda beräkningar visar på ekvivalenta ljudnivåer överskridande Leq 55 dBA för fasader utmed Dalbyvägen. För samtliga övriga fasader erhålls Leq högst 55 dBA.

För nya planer som påbörjats innan årsskiftet 2014/2015 gäller generellt kravet att Leq 55 dBA ska uppfyllas vid fasad. Om Leq > 55 dBA så ska minst hälften av bostadsrummen ha fönster mot sida med Leq högst 50 dBA.

För lägenheter ut mot Dalbyvägen med Leq > 55 dBA gäller således att planlösningarna måste utformas så att minst hälften av bostadsrummen har fönster mot sida där Leq högst 50 dBA erhålls. Med visade planlösningar för de olika bostadshusen uppfylls detta för merparten av lägenheterna. I de fall Leq överskrider 55 dBA så kan man genom en kombination av placering av fönster mot gårdssida, täta balkongräcken med ljudabsorbenter på balkongundersidor och lokala avskärmningar tillse att Leq högst 50 dBA uppfylls utanför fönster till minst hälften av bostadsrummen. För övriga bostadshus kan valfria planlösningar väljas. Inne i området kan gemensamma uteplatser anordnas där högst Leq 55 dBA / Lmax 70 dBA uppfylls.



*Typplan för hus mot Dalbyvägen med tyst eller ljuddämpad sida mot gård och gavlar, Jais arkitekter.*

**Markanvändning, natur**

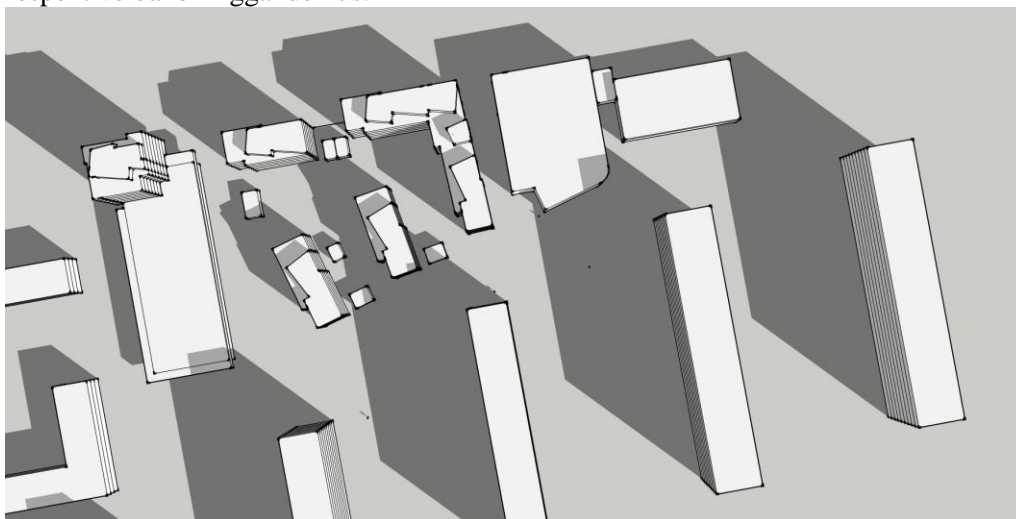
För planområdets östra del kommer befintliga parkeringsytor ersättas av ny bostadsbebyggelse med ett skyddat grönt gårdsrum. För planområdets västra del kommer parkytan väster om befintlig förskola kunna vara en tillgång för förskolans utemiljö.

**Stadsbild, kulturmiljö**

Föreslagna byggnadsvolymer och höjder i 5-6 våningar anpassar sig till omgivande bebyggelse samtidigt som de mot Dalbyvägen bildar en tydlig stadsmässig kvartersgräns i syfte att fortsätta den stadsstruktur som finns vid gatans västra del. Tillbyggnaden på fastigheten Dalbyvägen 51 med 8-9 våningar har samma våningsantal som lamellhusen söder om Elisetorpsvägen. Föreslagen exploatering bedöms inte påverka riksintresse för kulturmiljön på något negativt sätt utan snarare understryka och tydliggöra skillnaden mellan det omgivande odlingslandskapet och tätorten vilket beskrivs som kvaliteter i riksintresset.

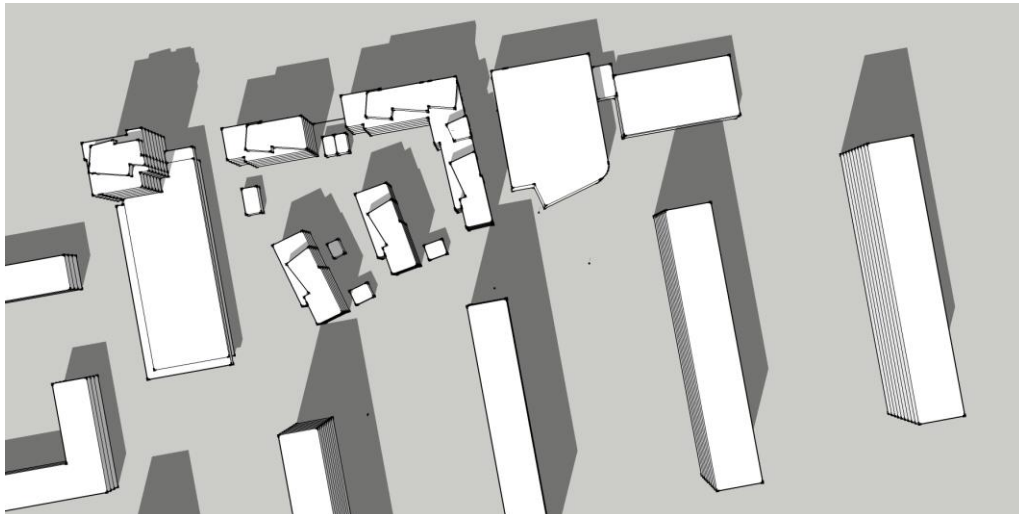
**Skuggning**

Förändringar i sol- och skuggförhållanden och påverkan på befintliga hus har studerats för den nya föreslagna bostadsbebyggelsen. Den nya bebyggelsen kommer på sommarhalvåret endast sen eftermiddag/kväll att skugga de nedre våningarna i de norra delarna av västerfasaden på bakomliggande befintliga huskroppar. På samma sätt skuggar idag framförliggande lamellhus de nedre våningarna av södra delarna av västerfasaden på respektive bakomliggande hus.



skuggstudie 20 mars kl 09:00

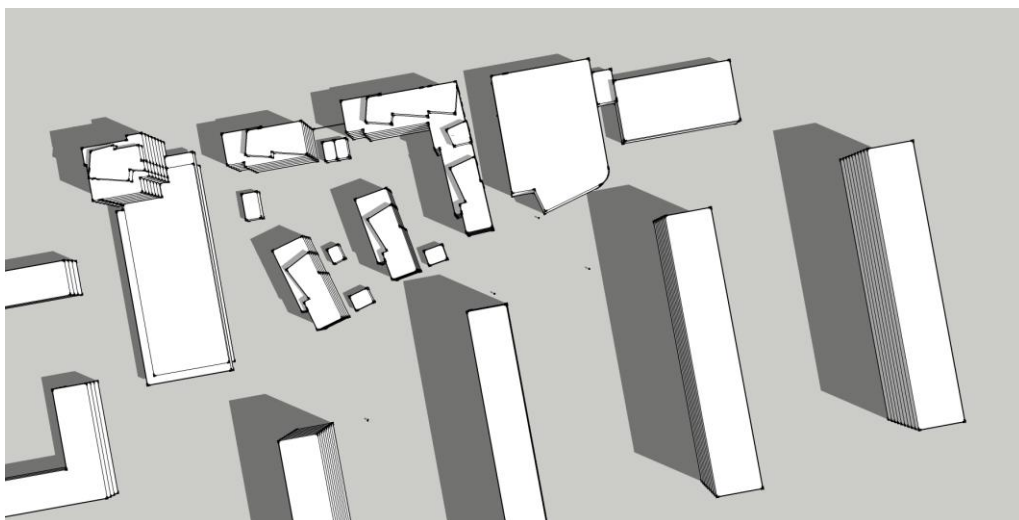




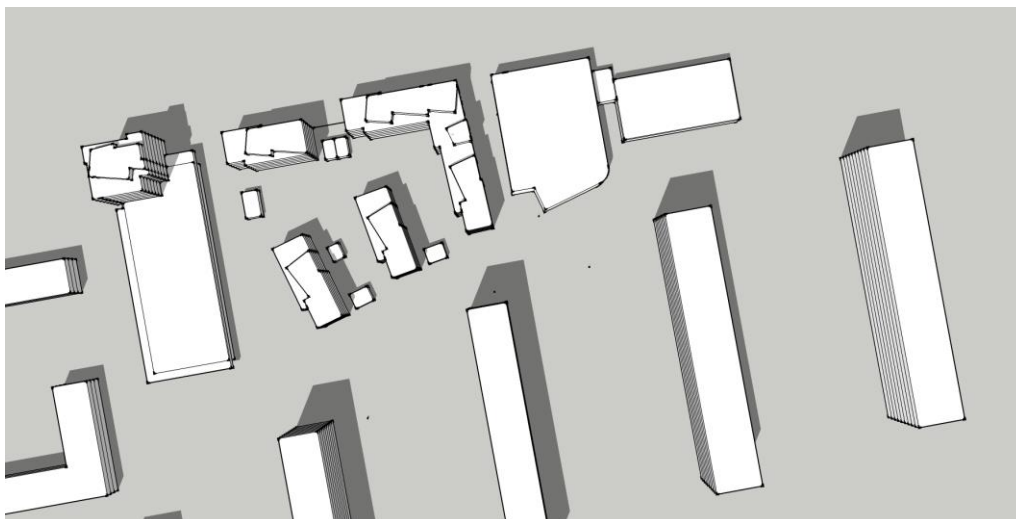
skuggstudie 20 mars kl 13:00



skuggstudie 20 mars kl 17:00



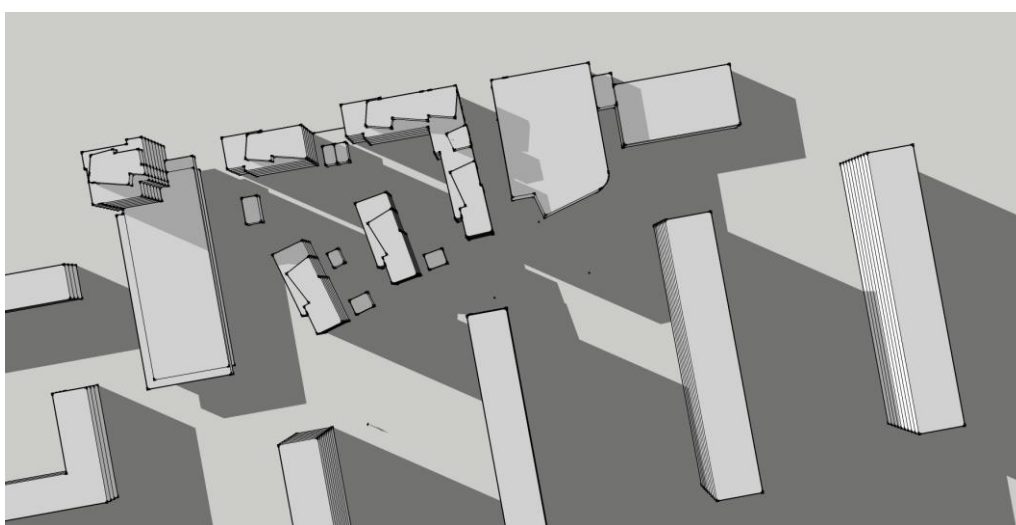
skuggstudie 20 juni kl 09:00 normaltid (kl 10:00 sommartid)



skuggstudie 20 juni kl 13:00 normalt看 (kl 14:00 sommartid)



skuggstudie 20 juni kl 17:00 normalt看 (kl 18:00 sommartid)



skuggstudie 20 juni kl 19:00 normalt看 (kl 20:00 sommartid)



### Trafik

Utbyggnaden av framtaget föreslag till bebyggelse ger ett beräknat trafiktillskott från den nya bebyggelsen på mellan 600-700 bilrörelser per dygn, beroende på vilka lokaler som tillkommer i bottenvåningarna. Biltrafiken vid parkeringsutfarten uppgår i framtiden till ca 4000 bilar per dygn, vilket gör att utfart bedöms kunna ske smidigt utan påverkan på övrig trafik längs Dalbyvägen. Beräknat trafiktillskott tillsammans med en parkeringslösning med parkeringshus med tillfart från Dalbyvägen bedöms inte påverka omgivningen negativt på något avgörande sätt. Det kan snarare ge en förbättrad boendemiljö då stora delar av trafiken till befintliga parkeringsytor försvinner från Elisetorpsvägen. Föreslagen ombyggnad av Dalbyvägen med torgyta som uppmanar till lägre hastighet minskar påverkan från biltrafiken.

Trafiken till föreslagen utbyggnad av förskolan bedöms inte påverka trafiken på Grönvägen på något avgörande sätt. Många av barnen bor i närområdet och förskolan har god tillgänglighet för gång och cykel. Den ökning av biltrafiken som trots allt kommer att ske tas omhand i de angörings- och parkeringsplatser som skapas utmed Grönvägen.

### Risker

Planområdet berörs inte av någon miljöfarlig eller störande verksamhet som innebär skyddsberedskap eller särskilda åtgärder.

### Sociala konsekvenser

#### *Barnkonventionen*

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planen ger möjlighet till en god boendemiljö med ett skyddat grönt gårdsrum med gång- och cykelvägar till lekplats och förskola utmed Grönvägen. Föreslagen parkeringslösning innebär även mindre trafik på Elisetorpsvägen.

#### *Jämställdhet*

Det är av särskild vikt att jämställd planering tillämpas vid uppförande av bland annat bostäder då det är en självklar rättighet att alla ska känna sig trygga i samhället. Med trygghet menas bland annat en trafiksäker miljö för barn och oskyddade trafikanter. Detta åstadkommes bland annat med trafiksäkra gång- och cykelvägar med bra belysning samt bra cykelparkeringar. Detaljplanen innebär att parkeringsytor ersätts av bostäder med möjlighet till större social kontroll över gångvägar och busshållplatser. Föreslagen utbyggnad av förskolan byggs nära bostäder och andra viktiga målpunkter så som kollektiva förbindelser samt trafiksäkra miljöer.

#### *Tillgänglighet för funktionshindrade*

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

### Bedömning av miljöpåverkan

Enligt 5 kapitlet 18 § Plan och bygglagen (PBL) ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kapitlet 11, 18 och 22 §§ miljöbalken (MB) tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. 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 normalt planförfarande, eftersom den omfattar ett större område med många berörda samt att planen innehåller allmän platsmark i form av gator, torg och gång- och cykelvägar.

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under hösten 2016.

### Avtal

Markanvisningsavtal och avtal om bilpool ska tecknas.

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

### Ansvarsfördelning

Respektive fastighetsägare är byggherre och ansvarar för genomförandet och exploatering på kvartersmark samt för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

### Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in allmän platsmark. Marköverlåtelse sker i enlighet med expropriationslagen.

Inom planområdet finns fastighetsindelingsbestämmelser i tomtindelning kv. Vanningsåker akt 12-BUR-507, som gäller för västra delen av planområdet för förskolan.

Fastighetsindelingsbestämmelserna upphör att gälla inom planområdet i och med att denna detaljplan antas.

Servitut inom planområdet:

Fastigheterna Arlövs 6:2 och 6:23 belastas av avtalsservitut och fastigheten Arlövs 22:152

belastas av nyttjanderätt. I samband med fastighetsbildning kan gränser för befintliga servitut komma att ändras.

Ledningar som idag ligger på allmän platsmark och som genom detaljplanens genomförande kommer på kvartersmark, säkras med u-område och ledningsrätt. Ledningsrätten ska initieras och bekostas av fastighetsägaren

Genomförande av detaljplanen kan innebära bildande av nya gemensamhetsanläggningar för de parkeringsanläggningar som föreslås i detaljplanen.

Fastighetsbildning sker genom Lantmäteriet.

För planens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av allmän platsmark övergår till kvartersmark samtidigt som viss kvartersmark övergår i allmän platsmark som GATA, TORG respektive GÅNG CYKEL.

-allmän platsmark från fastigheten Arlövs 6:2 i planområdets västra del övergår till kvartersmark till fastigheten Arlövs 6:22, ca 297 m<sup>2</sup> respektive en ny fastighet för förskola, ca 2 147 m<sup>2</sup>.



- allmän platsmark från fastigheten Arlov 6:2 i planområdets östra del övergår till kvartersmark till fastigheten Arlov 6:23, ca 3 502 m<sup>2</sup> respektive en ny fastighet för parkeringshus, ca 1 493 m<sup>2</sup>.
- kvartersmark från fastigheten Arlov 6:23 övergår till allmän platsmark TORG mot Dalbyvägen, ca 200 m<sup>2</sup> respektive GATA<sub>3</sub> och GÅNG CYKEL i västra delen av fastigheten, ca 565 m<sup>2</sup>.
- kvartersmark från fastigheten Arlov 6:22 övergår till allmän platsmark GATA<sub>2</sub> i nordvästra delen av fastigheten, ca 210 m<sup>2</sup> respektive GATA<sub>3</sub> i östra delen av fastigheten mot Arlov 6:23, ca 40 m<sup>2</sup>.

Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.



Ytor markerade med blått föreslås övergå till kvartersmark och ytor med grönt föreslås övergå till allmän platsmark. Planområdet markeras med grått.

### Ekonomiska frågor

Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning och ledningsrätter bekostas av exploitören / fastighetsägaren.

Ett markanvisningsavtal ska tecknas där ansvar för genomförande regleras.

### Tekniska frågor

*Tekniska utredningar, förorenad mark*

Kompletterande markprover av bärlager tas kring aktuell punkt efter det att asfalten tagits bort för att avgränsa påvisad förorening. Den förorenade jorden omhändertas på ändamålsenligt vis av godkänd mottagare för vidare behandling. Kompletterande analyser av befintlig asfalt ska ske inför borttagning för att säkerställa rätt hantering. Samråd ska ske med Miljöförvaltning.

### Övriga upplysningar

Om fornlämning påträffas (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) vid markarbetena, ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

## **MEDVERKANDE**

Planhandlingarna har tagits fram av Arkitektkontoret Holtenäs & Holtenäs AB genom Thomas Holtenäs. Ansvariga tjänstemän från kommunen är Kerstin Torseke Hultén och planarkitekt Erik Karlsson.

Kerstin Torseke Hultén  
Planchef

Erik Karlsson  
Planhandläggare