

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Handläggare: Mikael Larsson
Telefon: 040-625 61 46
E-post: mikael.larsson2@burlov.se

Enligt sändlista

Lagakraftbevis för detaljplan nr 257 för del av Tågarp 17:1 m fl., nya Burlövsbadet, Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog den 17 september 2018 §76 detaljplan nr 257 för del av Tågarp 17:1 m fl., nya Burlövsbadet, Arlöv.

Länsstyrelsen beslutade den 5 oktober 2018 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 17 oktober 2018.

Mikael Larsson
Planarkitekt

Sändlista med kopia samt laga krafthandlingar till:

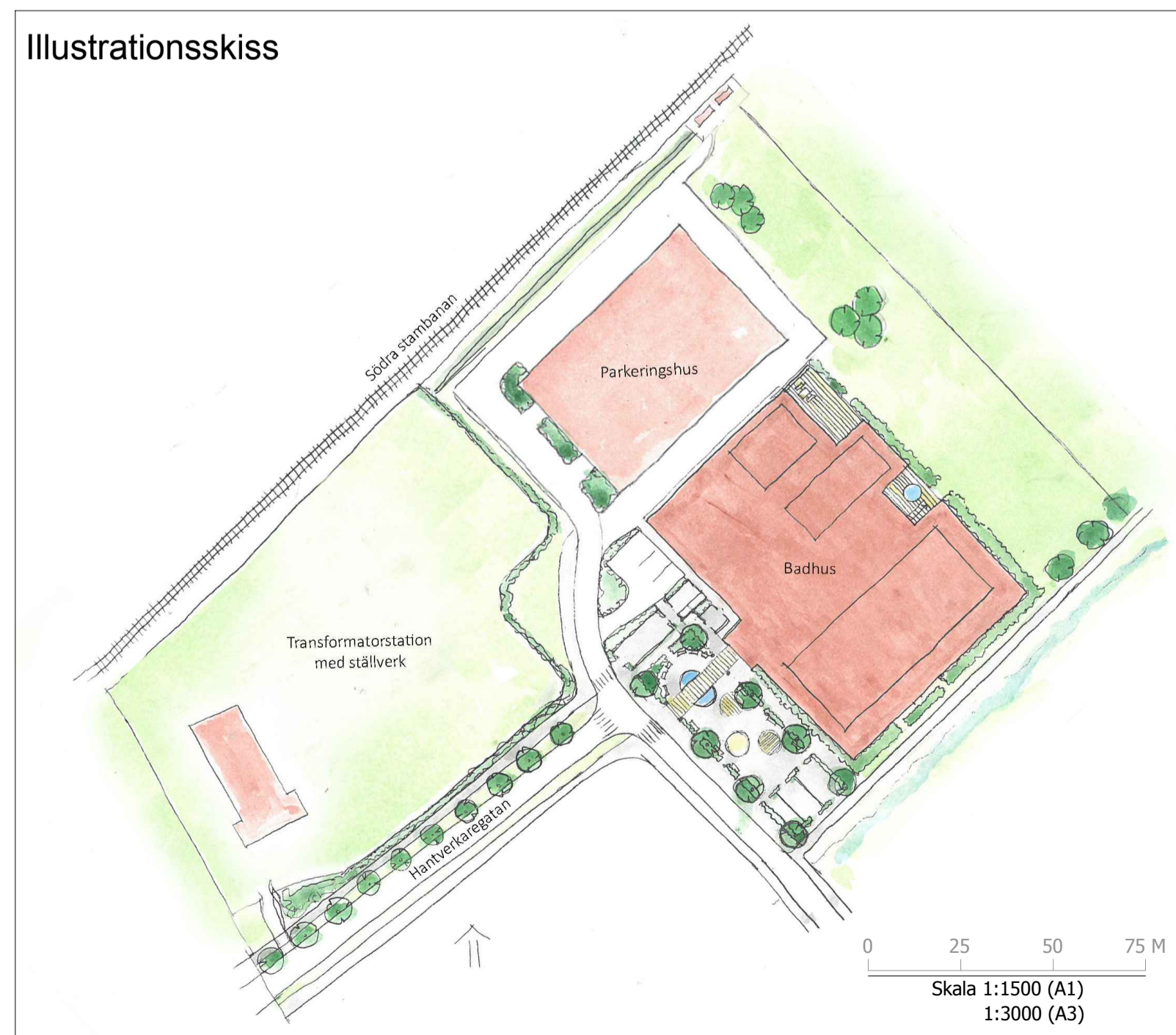
Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet



PLANKARTA

Skala 1:1000 (A1)
1:2000 (A3)



Illustrationsskiss

Skala 1:1500 (A1)
1:3000 (A3)

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns, kvartersgräns
- Fastighetsgräns
- Annansgräns (stiftighet n:n)
- Rutnätskryss
- KVARTERET 2 TÅGARP 132 S7 GA2
- 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
- Bostadshus resp. uthus karterat efter huslik.
- Bostadshus resp. uthus karterat efter takkarturen.
- Kyrka
- Byggnad i allmänhet.
- Sikringsväg
- Transformatorbyggnad
- Staket eller plank
- Sterrmar
- Stödmur
- Väg
- Gångstig
- Slätt
- Gräns mellan gångbana och körbana
- Dike
- Strandlinje
- Agostagsgräns

- Enstaka träd
- Bärrskog resp. lövskog symboler
- Aker
- Rings- hög- eller betesmark
- Kärr-, nosse-, sankmark
- Vattentyta
- Järnvägsspår
- Fornlämning
- Elledning i mark
- Teleledning
- Gasledning
- Stolpe el
- VA
- Markhöjd
- Höjdhöjningskurvor

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Grundkartan upprättad 2018-03-21
av Solvig Nilsson, METRIA AB

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA₁ Lokalgata
- GATA₂ Lokalgata för angöringstrafik till badhuset och serviceväg till angränsande fastigheter.

- NATUR Natur. Vegetation får ej överstiga höjd på 4m
- TORG Torg

Kvartersmark

- E₁ Transformatorstation
- R₁ Besöksanläggning - badhus
- P Parkering

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Markens anordnande

- skydd Skydd mot järnväg får uppföras
- +0.0 Föreskriven markhöjd över nollplanet

UTFORMNING KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras

Placering, utformning, utförande

- +0.0 Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver det får solenergianläggningar och antenner finnas
- 0.0 Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter
- f₁ Fasad ska i huvudsak utformas i tegel och glas
- f₂ Inlastning och varutransport till badhus ska placeras på sida mot järnväg

Byggnadsteknik

- b₁ Färdigt golv ska vara högst +9.0 meter över nollplanet

Skydd mot störningar

- m Skydd mot järnväg får uppföras

SKYDDSBESTÄMMELSER

För parkeringshus får entréer och infarter inte finnas i fasad mot järnväg

För parkeringshus inom 30 m från spårområde ska fasad och fönster mot järnväg uppfylla brandteknisk klass E 30

Parkeringshus ska utföras med tung, sammanhållen stomme som kan motstå explosionslaster vid olyckor med transporter av farligt gods

Inom 40 meter från spårområde ska byggnader utföras med obrännbart material (ex tegel, betong)

I byggnad inom 70 meter från spårområde ska nödstopp/ miljöbrytare för ventilation finnas

I byggnad inom 150 meter från spårområde ska nödstopp/ miljöbrytare för ventilation finnas om ingen byggnad finns mellan denna och spårområdet

Friskluftsintag ska placeras högt och vänt bort från järnvägen.

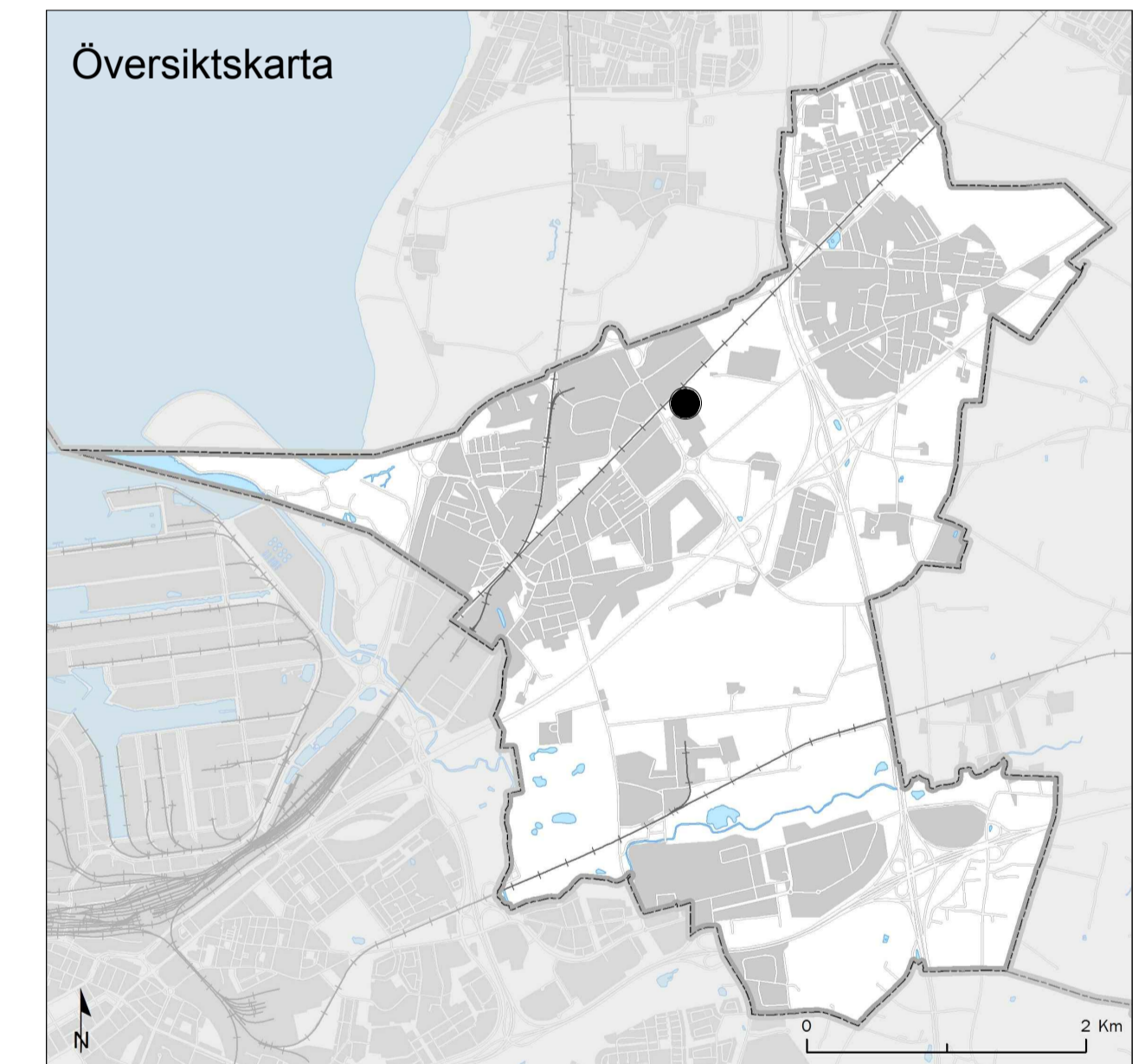
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft

Villkor för lov eller startbesked

- a₁ Startbesked för parkeringshus får inte ges förrän luftledning markförlagt eller flyttats



LAGA KRAFTHANDLING 2018-10-17

Detaljplan för del av Tågarp 17:1 m.fl, nya Burlövsbadet i Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2018-03-21

Kerstin Torseke Hulthén
Planchef

Mikael Larsson
Handläggare

HANDLINGAR

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

Diarienummer KS/2015:955

Antagande KF 2018-09-17 §76

Laga kraft 2018-10-17



BURLÖVS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Detaljplan för
del av Tågarp 17:1 m. fl, nya Burlövsbadet
Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län
LAGA KRAFT 2018-10-17

PLANBESKRIVNING

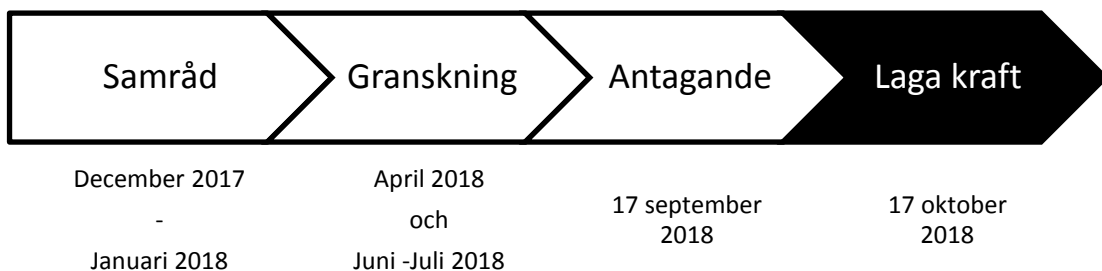
Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenytor får användas för ett visst område inom kommunen; om man exempelvis får ha bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning (denna handling). Planbeskrivningen, som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Denna detaljplan planläggs med standardförfarande som omfattar två remissrundor (samråd och granskning) där sakägare, myndigheter och andra berörda kan komma in med synpunkter. Därefter antar kommunstyrelsen/kommunfullmäktige planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.

Detaljplanen vann laga kraft 2018-10-17.



INNEHÅLL

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Handlingar	4
Plandata	4
Bedömning av miljöpåverkan.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Kulturmiljölagen	6
Översiktsplan.....	7
Planprogram	7
Gällande detaljplaner.....	8
Järnvägsplan	8
Övriga kommunala styrdokument och beslut	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Platsens historia.....	10
Natur, landskapsbild och topografi.....	10
Bebyggelse	12
Allmänna platser.....	13
Trafik.....	14
Transformatorstation	15
Hälsa och säkerhet.....	15
Teknisk försörjning	17
PLANBESTÄMMELSER	19
Användning av Mark.....	19
Begränsning av markens utnyttjande.....	19
Utformning.....	19
Byggnadsteknik	20
Skydd mot störningar	20
Skyddsbestämmelser	20
Administrativa bestämmelser	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
Miljöbedömning enligt miljöbalken	22
Mark, luft, vatten	22
Hälsa och säkerhet.....	22
Natur- och kulturmiljö.....	23
Sociala konsekvenser	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
Allmänt.....	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	25
Tekniska frågor.....	25
MEDVERKANDE	26

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att bygga ett badhus med en 50-metersbassäng, ett parkeringshus samt ett bullerskydd mot järnvägen som ska skydda framtida bebyggelse i området. Planen säkrar också behoven för E.ONs fördelningsstation.

Badhuset planeras som en av de första byggnaderna i Kronetorpsstaden. Placering och gestaltning kommer att få stor betydelse för områdets karaktär och utveckling. Badhuset kommer att ligga i siktlinjen från stationen i Hantverkaregatas förlängning. Läget intill cykelvägen mellan Arlov och Åkarp centralt i Kronetorpstaden nära framtida skola och park gör badhuset till en samlingsplats. Entréplatsen tillsammans med cykelvägen och framtida grönstråket med dagvatten utformas som trivsamma offentliga rum vilka ansluter till omgivande strukturer.

Parkeringshuset kan inte byggas förrän kraftledningen markförlagts eller flyttats.

Marken för befintligt badhus frigörs och blir tillgänglig för stationsnära blandad stadsbebyggelse. Handel, bostäder och idrottsaktiviteter binds i framtiden samman av Hantverkaregatan och planerad gata i öst-västlig riktning mellan Lundavägen och badhuset.

Detaljplanen ska verka för att se till fördelningsstationens framtida behov genom att ge möjligheter till att utveckla anläggningen.

Genomförande av detaljplanen kommer innebära en stor investering för Burlövs kommun.

Handlingar

Planhandlingarna omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse

I planarbetet har följande utredningar genomförts:

- Geoteknisk- och miljöteknisk undersökning (WSP, 2017-10-05)
- Markteknisk undersökning – Radon (WSP, 2017-11-17)
- Riskutredning (ÅF, 2017-03-31)
- PM höjduutredning badhus (Ramböll, 2018-05-22)

Planhandlingar, samt utredningarna finns tillgängliga på planeringsavdelningen och på kommunens hemsida.

Plandata

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Tågarp 17:1, Tågarp 15:1 och Tågarp 17:2. Det avgränsas av järnvägsområdet i nordväst samt Kronetorpsvägen i sydväst. I sydost och nordväst kommer planområdet att ansluta till framtida gator och grönstråk i Kronetorpstaden. Planområdets areal uppgår till ca 2,7 ha. Marken ägs av Burlövs kommun. E.ON har genom avtal med Burlövs kommun rätt att nyttja del av Tågarp 15:1 som teknisk anläggning.



Planområdets läge.

Bedömning av miljöpåverkan

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.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Riksintresse kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Landskapsbilden är inom planområdet starkt påverkat av barriärskapande nationell infrastruktur, vilket påverkar upplevelsen av riksintresset negativt. Att tillföra ny bebyggelse i det som redan är ett idrottsområde bedöms följaktligen inte påtagligt skada riksintresset utan kan snarare ge positiva effekter.

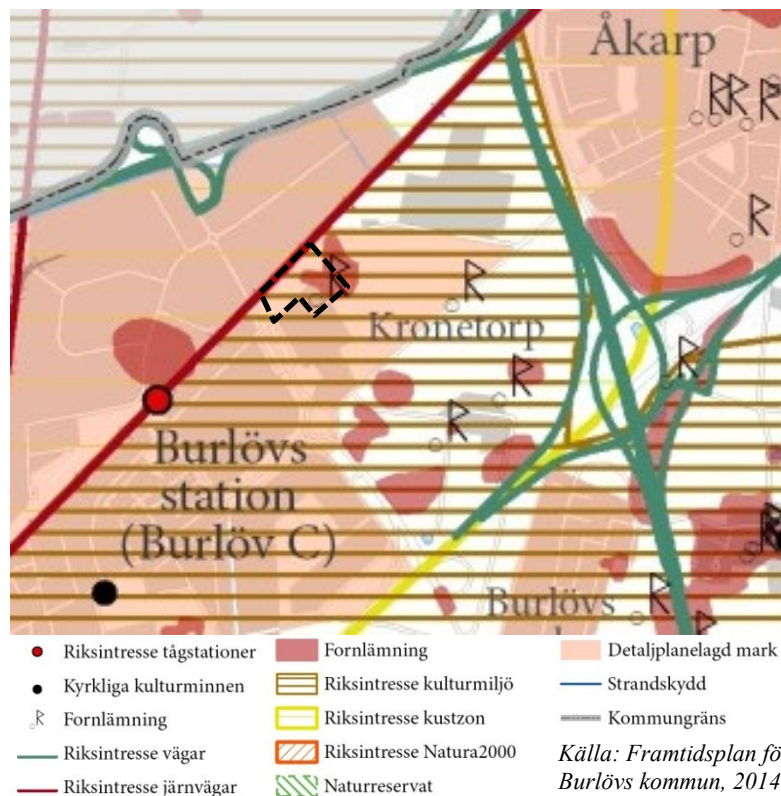
Riksintresse kustzon

Området berörs av riksintresse för kustzonen likt övriga delar av Arlöv. Riksintresset innebär att ingrepp och exploatering inte får ske på ett sätt som påtagligt skadar natur- och kulturvärdena. Det utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms ligga inom befintlig tätort och därför inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse järnväg

Södra stambanan omfattas av riksintresse för järnväg. Södra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Transeuropeiska transportnätet (TEN-T). Södra stambanan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för både person- och godstrafik. Järnvägen ingår även till viss del i det utpekade strategiska godsnetet. Både Burlövs och Åkarps stationer utmed Södra stambanan är av riksintresse. Även stråket Arlöv-Malmö-Lockarp/Lernacken räknas som riksintresse. Detta stråk utgör en länk i det Transeuropeiska transportnätet för tågtrafiken mellan Sverige, Danmark och kontinenten. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för järnväg.

Kulturmiljölagen



Fornlämningar

Arkeologin inom området har undersökts vid flera tillfällen. Arkeologisk undersökning genomfördes 1991 och utredde boplatssfynd i och i anslutning till föreslaget planområde. Fornlämningarna dokumenterades då och togs bort.

Om ytterligare fornlämningar ändå påträffas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas. Eventuella dolda fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Översiktsplan

Planområdet ligger inom Kronetorpsområdet, ett område som är under utredning för att möjliggöra stadsutveckling. Området är idag till stora delar obebyggt och i Framtidsplan för Burlövs kommun (2014-04-22) lyfts områdets utvecklingspotential, samt fördelarna med att anlägga det nya Burlövsbadet i området. Det pekas också på behovet av parkeringshus i anslutning till området vid badhuset. Framtidsplanen tar även ställning till att elledningarna fram till ställverket sydväst om planområdet bör grävas ner så nära järnvägen som möjligt. Detta för att underlätta möjligheterna att åstadkomma stadsmässighet och trygga park- och grönstråk i området.

Planförslaget överensstämmer med Framtidsplan 2014.

Planprogram

Planprogram för Kronetorpstaden var ute på samråd sommaren 2017. Det bygger på en arkitektävling som genomfördes under 2013 och 2014. Vinnande förslag blev BurLOVE av Nyréns arkitekter AB, Sweco Infrastructure AB och NAI Svefa AB. Skalan på bebyggelsen och kvartersstrukturen i det vinnande förslaget bildar en stadsmässighet som anger tonen för hela området när detta planläggs och bebyggs.



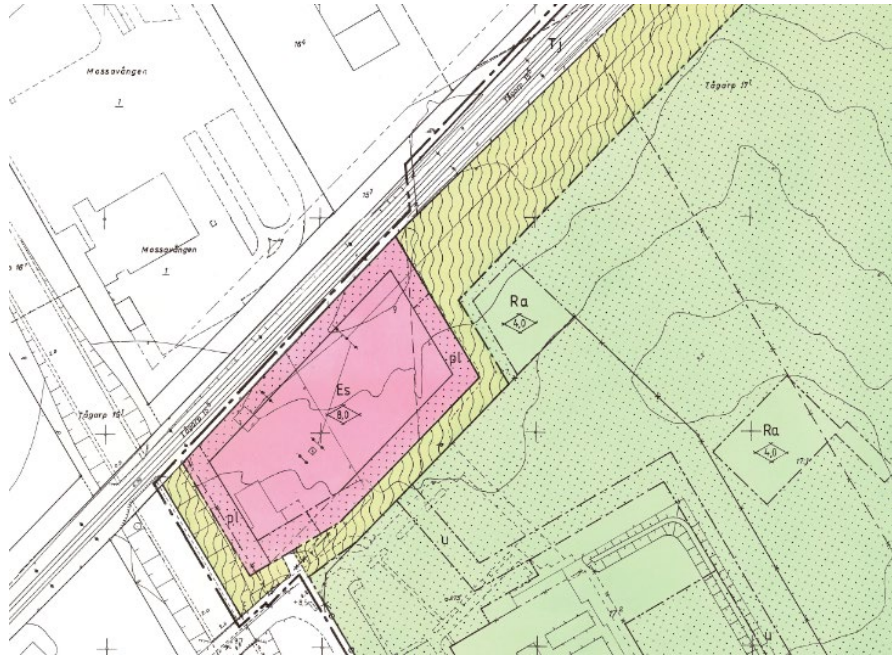
Röd markering visar planområde för nya badhuset på karta från samrådshandling: planprogram för Kronetorpstaden.

Gällande detaljplaner

Följande detaljplaner är direkt berörda av detta planförslag:

143 Tågarp 17:1 m.fl, Burlöv fritidscentrum

Detaljplan 143 anger Fritidsområde som markanvändning med byggnadshöjd på högst 3,5 och 4 m i den del som berörs av planförslaget. Område betecknat med Es – transformatorstation, samt delar av stråket markerat som allmän plats – park, berörs också av planförslaget. Detaljplanen vann laga kraft 1988.



Detaljplan 143, Tågarp 17:1 m.fl, Burlövs fritidscentrum.

212 Tågarp 17:2 m.fl – fritidsområde i Arlööv

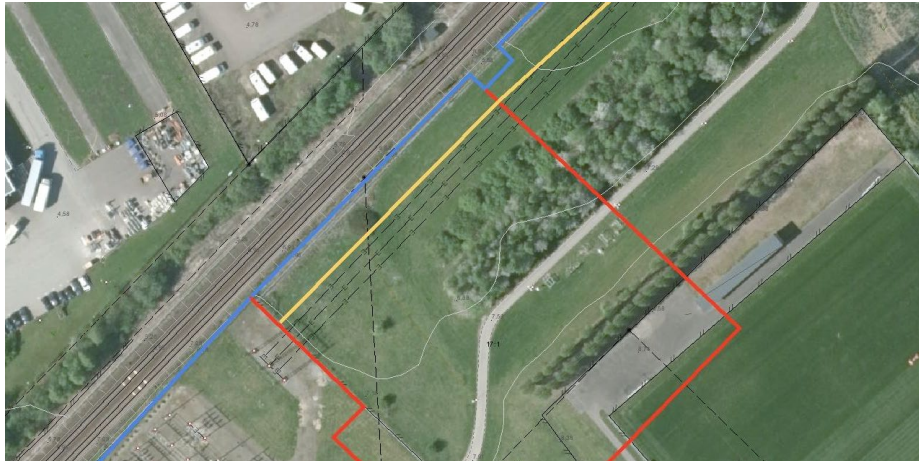
Detaljplan 212 vann laga kraft 2005 och möjliggör en utbyggnad av fritidsområdet med en idrottshall, som dock inte realiserats. Denna byggrätt ligger inom en del som omfattas av planförslaget.

73 Förslag till stadsplan för Centrum i Burlövs kommun

Denna detaljplan, som vann laga kraft 1970, omfattar en liten del av Hantverkaregatan i planområdets södra del.

Järnvägsplan

Planområdet gränsar till järnvägsplan för Trafikverkets projekt Flackarp-Arlöv, fyra spår. Utbyggnaden av järnvägen pågår 2017-2024. Trafikverket har en tillfällig nyttjanderätt för en liten del av planområdet under utbyggnaden (se karta på nästa sida). Ett avtal om tillåtelse för Trafikverket att använda kommunal infrastruktur för att nå fram till viktiga tekniska anläggningar i anslutning till planområdet har upprättats i tidigare skede. Detaljplanen möjliggör tillfart till kommande teknikbyggnader via GATA₂ som sammanfaller med föreslagna serviceväg längs södra stambanan. Inget av avtalen påverkas negativt av planens genomförande.



Röd markering visar aktuellt planområde. Blå markering visar gräns för järnvägsmark. Gul markering visar gräns för järnvägsplanen och Trafikverkets område för tillfällig nyttjanderätt.

Övriga kommunala styrdokument och beslut

Trafikplan

Trafikplan Burlöv (2014-10-20) är ett strategiskt måldokument som ska fungera tillsammans med Framtidsplanen med målet att skapa attraktiva livsmiljöer och ett hållbart resande. Ett övergripande mål är att andelen gående, cyklister och resande med kollektivtrafik ska stå för minst 2/3 av alla resor 2030. Andelen bilresor ska inte överstiga 1/3 av det totala antalet resor och högst 1/5 av det totala antalet resor under 5 km ska ske med bil.

Parkeringsprogram för Burlövs kommun (2016)

Parkeringsprogrammet ska medverka till att följande mål från Framtidsplanen uppnås:

- Gång- och cykeltrafiken prioriteras, därefter kollektivtrafiken och sedan biltrafiken. Det ska vara lätt att bo och verka i Burlöv utan bil.
- Andelen gående, cyklande och resor 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.
- Högst 1/5 av det totala antalet resor under 5 km ska ske med bil.

I parkeringsprogrammet lyfts bland annat att det oftast finns tidsreglering för parkering runt offentliga byggnader för att tillgodose att besökare har goda möjligheter att enkelt komma till skolor, bibliotek och liknande mål.

Beslut om badhus

Kommunfullmäktige tog 2017-03-27 § 23 beslut om att fastställa funktionsprogram för nytt bad i Burlövs kommun med 50-metersbassäng, undervisningsbassäng och multibassäng.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Platsens historia

Burlövs kommun har två tätorter med egna centrumbildningar, Arlov och Åkarp. Mellan dem, i norra Arlov, ligger Burlöv station, stormarknaden Burlöv Center och Burlövsbadet. Orterna skiljs åt av E6/E20 och det ca 100 ha stora Kronetorpsområdet, som idag utgörs av en öppen zon med bland annat idrottsanläggning, åkermark och växthus och ett fåtal villor. Planområdet ligger i den västra delen av Kronetorpsområdet.

E.ONs fördelningsstation mellan Burlövsbadet och Södra stambanan, liksom luftledningarna till fördelningsstationen tillkom 1968. Luftledningarna löper genom planområdet längs järnvägen.

Burlövsbadet byggdes 1971 som utomhusbad men fick tak och omvandlades till inomhusbad 1976. Idrottsplatsen som ligger intill badet flyttades från Pilevallen till nuvarande position i början av 90-talet.

Natur, landskapsbild och topografi

Natur och landskapsbild

Planområdet består till stor del av öppna gräsytor samt del av fotbollsplan med gräs. Fotbollsplanen kantas av trädridåer av pelarpoppel, salix eller rader av blandbestånd som körsbär och björk. Längs gång- och cykelvägen mellan idrottsplatsen och järnvägen finns en dunge bestående av björk, bok, ek, körsbär, salix, al m fl. En del av dessa träd avverkas och nyplanteringar sker längs gator och vid valda platser vid badet.

Landskapsbild

Landskapet är starkt påverkat av barriärskapande infrastruktur. Södra stambanan är den påtagliga barriären men kraftledningen och fördelningsstationen påverkar också landskapsbilden negativt. Bullret i området är påtagligt och kommer öka i samband med utbyggnaden till fyra spår.



Burlövsbadet med parkering. Vy från norr.



Teknisk infrastruktur och bollplan. Vy från norr.

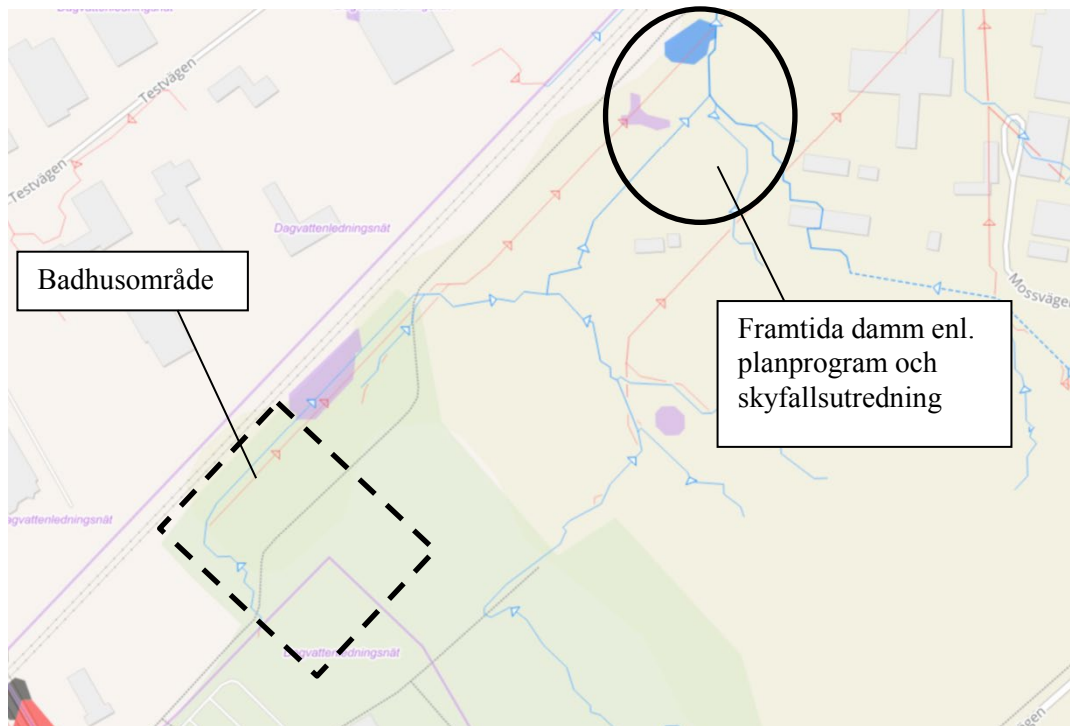
Topografi

Området sluttar från Lundavägen, som ligger cirka 12,5 m ö h, mot marken intill Södra stambanan på 4,5-6 m ö h. Tidvis översvämmas en yta norr om planområdet innan vattnet rinner vidare via Alnarpsån och ut i havet. Skyfallsvatten från kvartersmark kommer att rinna mot denna lågpunkt.

I geoteknisk utredning från WSP (2017-10-05) rekommenderas att befintliga marknivåer följs vid anläggning av ny byggnad, och att markytan nära byggnad höjs något för att ge god möjlighet till avledning av dagvatten.

Genom att justera längslutningen från befintlig bro över Kronetorpsvägen fram till planerat badhus kan färdigt golv enligt PM höjdunderredning (Ramböll) ligga på max + 9.0 m.ö.h. Detta regleras i detaljplanen med egenskapsbestämmelsen b₁.

Gatans höjd framför badhuset sätts till + 8.7 m.ö.h. Höjden är satt så att flöden från skyfall ska ledas till en framtida dagvattendamm och svämplan längre norrut längs järnvägen. Detta enligt skyfallsutredning för Kronetorpstaden, som är under framtagande.



Ytvavrinningsstråk enligt vattenatlas.se, baserad på utredningar från Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

WSP konstaterar i geoteknisk- och miljöteknisk utredning (2017-05-10) att jordlagren består av lermorän och sand. Båda dessa jordarter bedöms ha tillräcklig bärighet för syftet. Grundläggning av badhuset kan troligen utföras utan förstärkningsåtgärder genom plattgrundläggning. Denna ska utföras frostfritt och i torr jord. Under byggverksamhet behövs sannolikt tillfälliga konstruktioner och grundvattenhantering.

Grundvatten

Den fria grundvattenytan i planområdets nordvästra delar uppmättes till ca 2,0 meters djup vid mätningstillfället (2017-09-12). Planområdets sydöstra delar mättes ca en månad senare och den fria grundvattenytan uppmättes där till ca 5 och 6 meters djup.

Vid schaktarbeten djupare än 1 meter under markytan ska grundvattensänkning utredas. Grundvattnet ska vid dessa förhållanden sänkas till en nivå som motsvarar 0,5 meter under planerad schaktbotten.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning har genomförts av WSP (2017-10-05) för att bedöma föroreningsituationen inom planområdet. Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) förutsätts gälla som åtgärds mål då planerad exploatering utgörs av badhus med tillhörande parkeringshus.

Resultaten från undersökningen visar att uppmätta föroreningshalter i jorden var låga och att det inte förväntas förekomma halter över riktvärden för MKM. Följaktligen bedöms utökad miljöteknisk markundersökning inte vara nödvändig.

Radon

I radonundersökning genomförd av WSP (2017-11-17) bedöms marken att klassas som låg – normalradonmark. Marken kan i sin helhet i undersökningsområdet klassas som normalradonmark. Rekommendationen vid normalradonmark är att byggnad uppförs med radonsäker grundläggning.

Bebyggelse

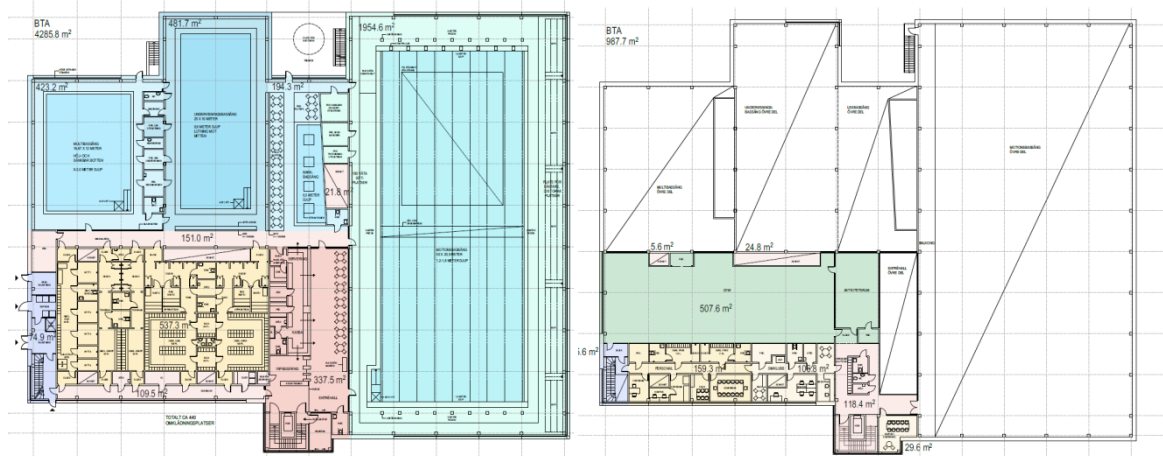
Planområdet är till största del obebyggt. Det finns en transformatorstation på fastigheten Tågarp 15:1 i planområdets södra del.

Badhus

Detaljplanen föreslår ett inomhusbad med 50-metersbassäng, undervisningsbassäng och multibassäng, med möjlighet till tillbyggnad. Användningsbestämmelsen R₁ anvisar ändamålet till besöksanläggning med specificeringen badhus. I denna bestämmelse ryms även mindre komplement till den huvudsakliga användningen. Mellan badhuset och järnvägen föreslås en byggrätt för ett parkeringshus.

Hela badanläggningen med kompletterande funktioner som omklädning, bastu och café förläggs på entréplanet. Bassängutrymmena kommer att ha en fri takhöjd i två plan medan ett andra plan över omklädningsrum och foajé planeras för gym, personalutrymmen, samt klubblokal för simklubben. Längs 50-metersbassängens långsida ska finnas plats för tillfälliga läktare vid större publika evenemang. Badhuset kommer också inrymma ett källarplan med utrymmen för teknisk utrustning.

För att säkerställa en god hållbarhet byggs badhuset med målet att uppnå certifiering med Miljöbyggnad silver.



Förslag till planlösning. Entréplan till vänster och plan två till höger. Källa: Liljewall arkitekter.

Gestaltning

Det nya badhuset placeras med entrésidan mot den förlängda Hantverkaregatan. Huset placeras i siktlinjen från den nya pendlarstationen Burlöv C, vilket ställer höga krav på utformningen av byggnadens entrésida samt entréplats. Huset ska i sin helhet ha en inbjudande arkitektur med fasader av huvudsakligen tegel och glas. Glas för att få till ett tillfredställande ljusinsläpp i badanläggningen. Tegel är ett traditionellt material i området. Det är också hållbart och lätt att underhålla.

Parkeringshuset ska ha tät fasad mot järnväg. Fasaden kan vara av enklare, obrännbart material (ex. tegel eller betong) men ska samtidigt vara ett värdigt komplement till badhuset.

Konstnärlig utsmyckning ska finnas i eller i anslutning till anläggningen. Det kan markera byggnaden i siktlinjen.

Allmänna platser

Miljön kring badhuset ska ha en välkomnande och funktionell utformning. Gatan och den öppna entréplatsen framför badhuset ges en stadsmässig karaktär och kan avgränsas av lägre planteringar eller en sittmur. Entréplatsen kan med fördel innehålla exempelvis vattenkonst och öppna dagvattenlösningar för att skapa en intressant och trevlig samlingsplats.

Stråken mot badhuset ska vara tydliga för besökare som kommer gående, cyklande eller med bil. Dessa stråk ska omges av gröna inslag i form av mindre gräsytor och lägre planteringar. Mot E.ONs ställverk föreslås något högre vegetation för att skärma av anläggningen från badet.



Illustrationsskiss över planområdet.

Trafik

Inom planområdet finns idag inga gator eller bilvägar. Infart till planområdet sker från Badhusvägen via Hantverkaregatan mot nuvarande Burlövsbadet där badets besökare parkerar. Cykelväg mellan Arlöv och Åkarp löper genom planområdet.



Panoramabild över korsningen Badhusvägen/Hantverkaregatan med E.ON:s ställverk och Burlövsbadet. Vy från bron över Kronetorpsvägen.

Gång- och cykelväg

Gångtrafiken mellan Burlöv station och Burlövsbadet ska prioriteras och fungera väl när nya stationen är utbyggd.

Cykelvägen mellan Arlöv och Åkarp går längs Hantverkaregatans västra sida från stationen via bron över Kronetorpsvägen och genom planområdet. Denna ska fortsätta när Hantverkaregatan förlängs och sedan gå förbi badhuset. I samband med att badhuset byggs skärs denna cykelväg av. Det finns möjlighet i underliggande detaljplan för fritidsområdet att anlägga en förbindelse mellan cykelväg i Hantverkaregatan och cykelväg mot Åkarp öster om det nya badet. Planförslaget ger också möjlighet till tillfällig dragning av cykelvägen väster om badhuset, om detta bedöms mer lämpligt. Trafiksäkerheten för cykel- och moped vid korsningar och övergångar samt vid tillfart till parkeringshuset eller tillfällig parkering måste säkerställas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Avståndet mellan Burlöv station och det nya Burlövsbadet är ca 700 m. När Burlöv station är utbyggd till pendlarstation kommer betydligt fler tåg att stanna här än idag.

Regionbuss 130 mellan Malmö och Lund stannar dels vid Burlöv Center, dels vid Lundavägen intill Mossvägen. Linjen kommer att dras om och få en hållplats vid stationen när denna är utbyggd 2024. Den nya dragningen av linjen föreslås gå genom planområdet via bron över Kronetorpsvägen för att sedan nå stationen. Planförslaget är utformat så att gatuområdets bredd är väl tilltagen utan skarpa svängar, annat än vid badhuset. Resterande del av sträckningen mellan Lundavägen och badhuset hanteras i kommande detaljplaner.

Biltrafik

Hantverkaregatan förlängs fram till badet. Inledningsvis sker anslutningen från Kronetorpsvägen till Hantverkaregatan via samma infart som används för att nå nuvarande badhus. Gatustrukturen kommer att förändras när Kronetorpstaden i framtiden byggs ut med bostäder.

Parkering och angöring

Parkeringsprogrammet omfattar inte besöksmål (som exempelvis badhus), varför en analys av parkeringsbehovet har gjorts. Det nya badhuset kommer att ligga inom samma område som det nuvarande Burlövsbadet, vilket gör att parkeringsbehovet för det senare kan användas som utgångspunkt för att grovt beräkna parkeringsbehovet för det nya badhuset. Besökarantalet för Burlövsbadet uppgick år 2015 till 150 000 besökare. Badet har idag ca 150 parkeringsplatser för bil, vilka delas med besökare till idrottsplatsen Kronetorpsvallen. Under helgerna och vissa vardagskvällar är trycket på parkeringen vid badet stort, då badets

besökare och besökare till Kronetorpsvallen gemensamt utnyttjar parkeringen. Det nya badet väntas locka ca 200 000 besökare per år med ett genomsnitt på 500 besökare/dygn. Vid enstaka evenemang uppskattas det maximala antalet besökare uppgå till 800 personer vid ett och samma tillfälle. Detta vid specifika tävlingar som uppskattas inträffa ca 5-7 gånger per år.

Parkeringen vid nuvarande Burlövsbadet kommer att finnas kvar i en övergångsperiod. Tillsammans med en kompletterande markparkering invid det nya badet bedöms parkeringsbehovet vara tillgodosett vid genomförd plan.

För att hantera framtida parkeringsbehov innehåller planförslaget ett parkeringshus i 3-4 plan. Detta ska tillgodose parkeringsbehovet för badhuset samt för en del av de framtida verksamheter som kommer finnas i närområdet.

Parkering för rörelsehindrade, cykelparkering och på- och avstigningsplats för personbilar kommer att anläggas på allmän platsmark i nära anslutning till badhusets entré.

Serviceväg, varumottagning och vändplats

Från Hantverkaregatan anläggs en lokalgata för angöringstrafik med syfte att nå parkeringen väster om badhuset. Inom området för lokalgatan ska också vändplats och parkering för buss anläggas, samt möjlighet för servicefordon att nå angränsande fastigheter.

Transformatorstation

Planområdet omfattar område för befintlig transformatorstation med ställverk på del av fastigheten Tågarp 15:1. I förslaget ges området användningsbestämmelsen E₁ – Transformatorstation, vilket är förenligt med nuvarande markanvändning.

Området ingår i planförslaget eftersom det finns behov av att göra justeringar av användningsgränserna runt transformatorstationen i samband med utvecklingen runt det nya badhuset. Samtidigt möjliggörs en eventuell uppgradering av den tekniska anläggningen genom att områdets byggrätt anpassas efter de nya gränserna.

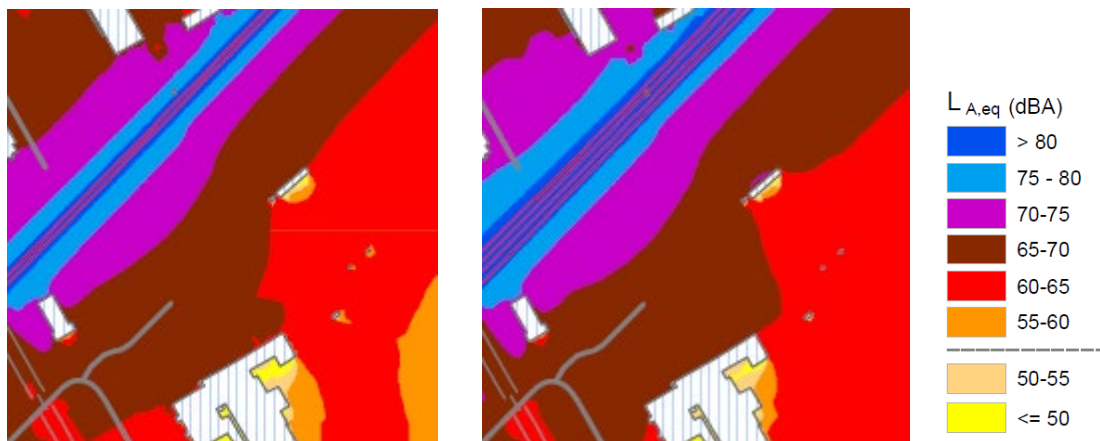
Hälsa och säkerhet

Vibrationer

I samband med att Järnvägsplan, Flackarp-Arlöv, fyra spår togs fram gjordes en MKB (Trafikverket, Tyréns, 2014) där en mätning av markvibrationer från tågtrafik genomfördes. I Arlöv utfördes mätningen i en bostadsfastighet belägen på ca 20 meter från järnvägen. Resultatet av mätningen visar att vibrationsnivån-med dagens tågtrafik inte överstiger 0,1 mm/s. Riktvärden för vibrationer anges endast för bostäder inomhus i rum till 0,4 mm/s RMS. Eftersom badhusets västra fasad inte kommer uppföras närmre än 20 meter från närmsta spår, samt att standarden på ny järnväg bidrar till mindre vibrationer än nuvarande, bedöms detta riktvärdet inte överskridas.

Buller

Enligt kartor i Framtidsplan för Burlövs kommun (2014) är planområdet inte bullerexponerat från vägar, men från järnvägen. Ljudutbredningskartor över Arlöv (Trafikverket, Tyréns 2014) visar att dagens ekvivalenta bullernivåer på 65-75 dBA kommer vara relativt oförändrade efter utbyggnad inom planområdet (se figur nedan). Eftersom det inte finns några specifika bullerriktvärden för fritidsanläggningar eller inomhusbad, bedöms dessa bullernivåer inte innebära några problem. Dessutom genererar ofta interna källor mer buller än externa källor i fritidsanläggningar med inomhusaktivitet.



Buller från järnväg. Dygnskvivalent ljudnivå i dBA 2 meter över marken. Nuvarande buller från järnväg till vänster, framtida buller från järnväg till höger. Källa: Trafikverket, Tyréns, 2014

Badhuset liksom parkeringshus placeras med sin västra sida mot spårområdet och kommer bidra till att skapa bullerskydd för framtida exploatering i området. Detaljplanen möjliggör även ett bullerskydd längs järnvägen genom hela planområdet. Detta ska, utöver utemiljön vid badhuset, skydda framtida utbyggnad omkring badhuset från buller. Beroende på bullerskärmens utformning kan den också ha viss riskreducerande effekt. Bullerskyddet ska placeras och utformas så att det inte påverkar riksintresse för järnväg. Utformningen sker i samråd med Trafikverket och hanteras i bygglovsprövningen.

Risk och farligt gods

Planområdet ligger intill Södra stambanan som är en av landets viktigaste transportleder och en av de järnvägar som har störst kapacitetsutnyttjande. Den är en farligtgoodsled och stora delar av planområdet ligger inom 150 m från leden. En riskutredning för området har gjorts (ÅF, 2017-03-31). Samhällrisken inom området är att betrakta som hög. Risknivåerna för Södra stambanan drivs främst upp av risken för olyckor förknippade med brandfarliga vätskor samt giftiga gaser (klor). Ett par verksamheter i närområdet bedöms också kunna ge en påverkan på planområdet vid explosioner eller bränder som sprider giftiga gaser över området. Följande riskreducerande åtgärder föreslås i utredningen:

- Närmast Södra Stambanan rekommenderas ett bebyggelsefritt område om 15 m från det spår som går närmast planområdet.
- Parkeringshus som placeras minst 30 m från farligt gods-led/Södra stambanan, kan utföras med öppen fasad. Vid placering närmre än 30 m ska fasad mot led utföras med skydd motsvarande E30. Minst en utrymningsväg ska mynna bort från järnvägen.
- Byggnader inom 40 m från järnvägen bör utformas med fasad EI 30 samt med friskluftsintag placerade i riktning bort från järnvägen med möjlighet till nödstopp av ventilation. Fönster ska vara i EI 30 och icke öppningsbara. Mindre vädringsluckor kan dock tillåtas. För byggnader som placeras i anslutning till farligt gods-led rekommenderas att de utförs som stabila konstruktioner med fasadmaterial i betong eller tegel.
- För att förbättra möjlighet att skydda personer mot giftiga gaser ska extra högtalare för VMA-signal (Viktigt meddelande till allmänheten) uppföras om de ej redan hörs tydligt i området.

I planbestämmelserna föreskrivs erforderliga riskreducerande åtgärder. Dessa ska genomföras på allmän plats eller inom kvartersmark.

Byggrätt för badhuset ligger ca 45 meter från järnvägen och för parkeringshuset 25 m från järnvägen.

Bebyggelse vid järnväg

För bebyggelse i anslutning till järnväg hävdar Trafikverket ett generellt avstånd på 30 meter från spårmit. Avståndet syftar till att ge utrymme för räddningsinsatser samt möjliggöra viss utveckling av järnvägsanläggningen. Icke störningskänsliga verksamheter där människor vistas tillfälligt, exempelvis parkering, garage eller förråd kan dock finnas inom 30 meter om hänsyn tas till nämnda grunder.

I förslaget tillåts parkeringshus på 25 meters avstånd från järnvägen. Bedömningen är att parkeringshus inte är någon störningskänslig verksamhet och inte heller uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Mellan förslaget parkeringshus och spårområdet föreslås allmän gata och natur, vilket ger god framkomlighet för räddningsinsatser vid olyckor. På naturmarken får vegetationen enligt bestämmelsen ej överstiga höjd på 4 meter, varpå träd ej bör planteras inom detta område. Parkeringshus ska utföras som tung konstruktion (t.ex. betong) och dimensioneras för erforderlig explosionslast. På så vis kan det också fungera det också som skydd för badhuset.

Elledning och elektromagnetiska fält

I västra delen av planområdet sträcker sig en 50 kilowatts luftledning mellan transformatorstation med ställverk inom planområdet och trafikplats Alnarp. Burlövs kommun har i planförslaget, planprogram för Kronetorpstaden, samt Framtidsplan för Burlövs kommun (2014) redovisat att kommunen arbetar för att luftledningen ska markförläggas.

Det finns inga riktlinjer i starkströmsföreskrifterna angående skyddsavstånd mellan elkabel och byggnad. Kabeln måste dock vara tillgänglig för drift och underhållsåtgärder. Yta för markförläggning av ledning finns på allmän platsmark mellan Södra stambanan och parkeringshus. Parkeringshuset får inte byggas innan luftledningen markförlagts eller flyttats.

Kring en elanläggning finns ett elektriskt och ett magnetiskt fält. Spänningen ger upphov till det elektriska fältet medan strömmen alstrar det magnetiska fältet. Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut har tagit fram en vägledning för att ge stöd i frågor om elektromagnetiska fält och dess hälsorisker. Av vägledningen framgår att forskningen inte entydigt har kunnat fastställa om det finns några negativa hälsoeffekter. Därför har inte heller några säkerhetsavstånd kunnat fastställas. Eftersom negativa hälsoeffekter inte kan uteslutas rekommenderar myndigheterna bakom vägledningen att försiktighet tillämpas. För att minska effekten av magnetiska fält rekommenderas bland annat att gräva ner kraftledningar där det är möjligt, vilket det aktuella planförslaget föreslår.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp.

VA-anslutning kommer att finnas vid tomträs mot Hantverkaregatan. Ledningarna som försörjer befintligt badhus förlängs till nytt badhus. Vatten från bassäng går via klorrengöringsanläggning för innan det släpps på spillvattenledning.

En färskvattenledning mellan Arlov och Åkarp går idag genom planområdet. I samband med att detaljplanen genomförs flyttas denna. Ledningen föreslås förläggas i allmän platsmark mellan parkering och järnväg.

Brandposter tillkommer i samband med att allmän gata anläggs.

Dagvatten

Detaljplanen ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten. Anslutning till dagvattennätet görs till anslutningspunkt vid parkering söder om planområdet.

Genomsläppliga ytor för infiltration och fördröjning av dagvatten bör anläggas där det är möjligt. Detta kan till exempel vara vid cykelparkering eller delar av ytor i nära anslutning till badhusets entré.

Framför badhuset sätts gatans höjd till +8.6 och +8.7 m.ö.h. och färdigt golv för badhuset får högst ligga på +9.0 m.ö.h. Flöden från skyfall ska ledas till en framtida dagvattendamm och svämplan längre norrut längs järnvägen.

El, fjärrvärme, gas (nätstation)

Det finns möjlighet att ansluta badhuset till fjärrvärme. Som en del i hållbarhetsarbetet planeras för solpaneler på byggnaderna.

Inom planområdet finns gasledningar. Innan arbete påbörjas i närheten av ledningen bör kontakt tas med ledningsägare för ledningsvisning. Detaljerat samråd med områdeshandläggare ska ske om arbete sker i närheten av gasledningarna.

Tele, bredband

Fiber ligger idag längs Lundavägen och planeras längs Mossvägen. Nuvarande badhus förses med fiber från Lundavägen och Svenshögsområdet. Fiber dras längs nya och förlängda gator, vilket ger möjlighet att ansluta nytt badhus till fibernätet.

Avfall

Enligt ny renhållningsordning, Avfallsplan 2016-2020 för Burlövs kommun & Malmö stad (2016), ska hushållsavfall hållas separat från avfall från badhusverksamhet. Hushållsavfallet ska ombesörjas av VA Syd. I föreskrifterna anges bland annat att vid nybyggnation ska dragväg över 10 meter undvikas. Vidare gäller att avstånd mellan hämtningsplats och uppställningsplats för hämtningsfordon ska vara så kort som möjligt. Dragvägen ska vara lättframkomlig och fri från hinder som försvårar hämtningen.

Hur avfallshanteringen planeras avgörs vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan, men detaljplanen ger möjlighet att uppfylla dessa krav.

PLANBESTÄMMELSER

De planbestämmelserna som finns på plankartan återges nedan tillsammans med förklaringar av vad de innebär samt motivering.

Användning av Mark

Allmän plats

GATA₁ – Lokalgata (4 kap. 5§ 2 PBL)

Lokalgata för allmän trafik där gång- eller gång- och cykelbana får finnas. Plantering utmed gatan får finnas.

GATA₂ (4 kap. 5§ 2, 13§ PBL)

Lokalgata för angöringstrafik till badhuset och serviceväg till angränsande fastigheter. Kompletterande parkeringar och gröna inslag får finnas inom området.

NATUR (4 kap. 5§ 2 PBL)

Friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Delar av naturområdet i planen ska också ge plats för bullerskydd. Vegetationen får ej överstiga höjd på 4 meter, varpå träd ej bör planteras inom detta område.

TORG (4 kap. 5§ 2 PBL)

Entréplatsen till badet blir allmänplats med användningen torg.

Kvartersmark

E₁ – **Transformatorstation** (4 kap. 5§ 3, 11§ 2 och 30§ PBL)

Ger möjlighet till fortsatt drift och utveckling av transformatorstation med ställverk.

R₁ – **Besöksanläggning, Badhus** (4 kap. 5§ 3, 11§ 2 och 30§ PBL)

Bestämmelsen tillåter badhus med kompletterande användning som exempelvis café, gym och parkering.

P – **Parkering** (4 kap. 5§ 3, 11§ 2, 13§ och 30§ PBL)

Bestämmelsen tillåter markparkering samt uppförande av parkeringshus upp till angiven byggnadshöjd.

Begränsning av markens utnyttjande



Byggnad får inte uppföras (4 kap. 11§ 1, 16§ 1 och 30§ PBL)

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras. Syftet är att lämna yta för förgårdsmark mot angränsande fastigheter och möjliggöra transporter mellan badhus och parkeringshus.

Utformning

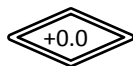
Allmän plats

skydd – **Skydd mot järnväg får uppföras** (4 kap. 12§ 1,2)

Plank eller mur för att skydda omgivningen mot buller och/eller dämpa effekterna vid olyckor på Södra stambanan får uppföras.

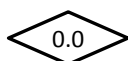
+0.0 – Föreskriven höjd över nollplanet (4 kap. 12§ 1,2)

Markens höjd regleras för att säkerställa att flöden för dag- och skyfallsvatten i området fungerar.

Kvartersmark

- Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver detta får solenergianläggningar och antenner finnas (4 kap. 11§ 1, 16§ 1, 30§ PBL)

Bestämmelsen begränsar den totala höjden på byggnaden. Solenergianläggningar och antenner undantas och får överskrida denna höjd.



- Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter. (4 kap. 11§ 1, 16§ 1, 30§ PBL)

Bestämmelsen begränsar byggnadshöjden för transformatorstation.

f₁ – Fasad ska i huvudsak utformas i tegel och glas (4 kap. 16§ 1 PBL)

Fasadutformning i tegel knyter an till traditionellt fasadmaterial i området, samtidigt som det sätter prägel för framtida bebyggelse i badhusets nära omgivning. Glas syftar till att ge möjlighet till ett tillfredsställande ljusinsläpp i badhuset och utblick som ger liv åt omgivningen.

f₂ – Inlastning och varutransport till badhus ska placeras på sida mot järnväg (4 kap. 16§ 1 PBL)

Bestämmelsen syftar till att styra tung trafik mot badhusets västra sida. Detta för att hålla bullernivåer nere för framtida bebyggelse samt skapa en sammanhängande och representativ fasad för badhusets mest exponerade sidor.

Byggnadsteknik**b₁ – Färdigt golv ska vara högst +9.0 meter över nollplanet** (4 kap. 12§, 16§ PBL)

Höjden regleras för att balansera marknivån så att grundläggning fungerar i förhållande till grundvattennivån, samt för att säkerställa att dag- och skyfallsvattenflöden i området fungerar.

Skydd mot störningar**m – Skydd mot järnväg får uppföras** (4 kap. 12§, 16§ PBL)

Plank eller mur för att skydda omgivningen mot buller och/eller dämpa effekterna vid olyckor på Södra stambanan får uppföras.

Skyddsbestämmelser

- För parkeringshus får entréer inte finnas i fasad mot järnväg.
- För parkeringshus inom 30 m från spårområde ska fasad och fönster mot järnväg uppfylla brandteknisk klass E 30.
- Parkeringshus ska utföras med tung, sammanhållen stomme som kan motstå explosionslasten vid olyckor med transporter av farligt gods.
- Inom 40 meter från spårområdet ska byggnader utföras med obrännbart material (ex tegel, betong)
- I byggnad inom 70 meter från spårområde ska nödstopp/miljöbrytare för ventilation finnas.
- I byggnad inom 150 meter från spårområde ska nödstopp/miljöbrytare för ventilation finnas om ingen byggnad finns mellan denna och spårområdet.

- Friskluftsintag ska placeras högt och vänt bort från järnvägen

Planbestämmelserna hänvisar till 4 kap. 12§ PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. (4 kap. 21§ PBL)

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 (4 kap. 39 § PBL).

Villkor för lov eller startbesked

a₁ – Startbesked för parkeringshus får inte ges förrän luftledning markförlagts eller flyttats (4 kap. 14 § PBL)

Längs västra långsidan av område med användningsbestämmelsen ”Parkering” går en luftledning. Bestämmelsen syftar till möjliggöra byggnad för parkeringshus om eller när luftledningen markförläggs eller flyttas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning enligt miljöbalken

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.

Mark, luft, vatten

Miljö kvalitetsnormer

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och ytt och grundvattenförekomster överskrids. Detta motiveras under följande underrubriker.

Luftkvalitet och trafik

För luftföroreningar visar uppmätta och modellerade halter i närområdet på förhållandevis låga halter jämfört med miljö kvalitetsnormerna. Den trafikökning som planen medför bedöms vara försumbar. Badhuset ligger inom promenadavstånd från den nya pendlarstationen Burlöv C som öppnas 2024, vilket sannolikt innebär att en större andel besökare väljer att resa till badhuset med tåg jämfört med i dag. Detaljplanen bedöms därför inte medföra några mätbara effekter gällande luftkvalitet, trots en beräknad ökning av besökarantalet.

Vattenkvalitet

Recipient för dagvatten från planområdet är Alnarpsån. Ån har sin källa i närheten av Hjärup, Staffanstorps kommun, och rinner sedan genom Åkarp och korsar Södra stambanan strax söder om Alnarps trafikplats. Den går därefter mellan industrifastigheterna i Arlövs Företagsby på sin väg ner mot Alnarps strandängar och Öresund. Alnarpsån har av länsstyrelsen klassificerats med dålig ekologisk status på grund av övergödning och miljögifter. Vattnet som släpps från planområdet ska därför inte hålla sämre kvalitet än det som släpps idag och ha en maximal utsläppsmängd på 1,5 liter/sekund.

Planförslaget bedöms inte ge mätbara effekter på vattenkvalitet. Mängden hårdgjord yta inom planområdet kommer öka markant, men kvaliteten på dagvatten som leds från tomten till dagvattenledning bedöms inte vara sämre än nuvarande markanvändning. Så stor del av planområdet som möjligt bör få genomsläpplig beläggning. Grönytor i omgivningen hjälper också till med fördröjning och infiltration.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller/omgivningsbuller

Detaljplanen bedöms inte bidra till en mätbar ökning av omgivnings- eller trafikbuller.

Planen möjliggör en bullerskärm mot järnvägen och de nya byggnaderna kommer att bidra till bullerdämpning för framtida bostadsbebyggelse.

Risker (farligt gods mm)

Inga transporter med farligt gods till eller från planområdet förekommer med föreslagen användning.

En beskrivning av risk och farligt gods finns tidigare i planbeskrivningen. Hänsyn till farligtgodsleden Södra stambanans närhet till planområdet har tagits genom att skyddsbestämmelser införts i planförslaget.

Elektromagnetiska fält

I detaljplanen föreslås nedgrävning av kraftledning vilket kommer att minska det elektromagnetiska fältet.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Större delen av trädridån i planområdets norra del kommer i och med planförslaget att avverkas. Nyplantering av träd sker längs gator och på valda platser vid badet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar påverkas av planförslaget.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service (kommunal och kommersiell)

Burlövsbadet är redan idag en attraktiv målpunkt och mötesplats i kommunen. Med det nya badhuset erbjuds kommunens invånare en uppgradering av denna service i form av fräscha lokaler och en anläggning av mycket god standard.

Barnperspektivet

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.

Det nya badhuset säkrar möjligheten att under lång tid framöver erbjuda barn- och unga i Burlövs kommun simträning från låg ålder. Badhuset kommer också innehålla en lekavdelning och en aktivitetsbassäng som inbjuder till spontanlek i god miljö.

Jämlikhet och social hållbarhet

En god hälsa för alla är inte bara en jämlikhetsfråga utan också en viktig del i att bereda väg för en hållbar samhällsutveckling. Planförslaget bidrar till att säkra en central mötesplats för friskvård för alla invånare i kommunen samt för andra besökare. I förlängningen kan anläggningen knytas samman med nytt park- och rekreationsstråk.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör exempelvis fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar eller vägar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den inte är av betydande intresse för allmänheten eftersom befintligt badhus ska ersättas med ett nytt i samma område. Planen kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under sommaren 2018.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Burlövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Kommunen ansvarar för det allmänna VA nätet genom VA Syd.

Exploatören, som i detta fall är kommunen, är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark inom planområdet och ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Avtal

Nyttjanderättsavtal med köpoption för transformatorstation med ställverk skrivs med E.ON. Avtalet ska också ge möjlighet att uppföra bullerskydd längs järnvägen på kvartersmark.

Vid flytt av vattenledning genom planområdet kommer avtal behöva skrivas med VA Syd.

Villkor för lov eller startbesked

Parkeringshus får inte byggas innan luftledning markförlagts eller flyttats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genomförande av planen medför att kvartersmarken i planförslaget ska avstyckas och en eller flera nya fastigheter bildas. Burlövs kommun genomför och bekostar förrättningen.

Fastighetsbildning görs hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt, servitut

Trafikverket har tillfällig nyttjanderätt för en del av planområdet (se karta s. 9).

Trafikverket har avtal om att använda kommunal infrastruktur för att nå fram till kommande tekniska anläggningar längs järnvägen.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Burlövs kommun bekostar planläggningen.

Exploatering

Följande är exempel på exploateringskostnader som kommer att belasta kommunen:

Allmän plats:

- Förlängning av Hantverkaregatan.
- Iordningställande av allmän platsmark runt badhuset, inkluderat entréplats, serviceväg, infrastruktur för angöring och planteringar.
- Ny dragning av cykelvägen mellan Arlov och Åkarp, förbi badhuset.
- Bullerskärm mot järnväg

Kvartersmark:

- Badhusbyggnad
- Parkering
- Iordningställande av mark i anslutning till badhuset.
- Bullerskärm mot järnväg

Den part som föranleder förändringar på befintliga ledningar eller anläggningar inom området står för samtliga kostnader i samband med detta, om inte annat avtalats.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har genomförts i samband med planarbetet:

- Geoteknisk- och miljöteknisk undersökning (WSP, 2017-10-05)
- Markteknisk undersökning – Radon (WSP, 2017-11-17)
- Riskutredning (ÅF, 2017-03-31)
- PM höjdutredning (Ramböll, 2018-05-22)

Vattenledningar

Området ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planarkitekt Mikael Larsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även Kerstin Torseke Hulthén samt andra representanter för berörda avdelningar, förvaltningar och myndigheter deltagit.

Kerstin Torseke Hulthén
Planchef

Mikael Larsson
Planhandläggare