

PLANKARTA BESTÄMMELSER

Planbestämmelser
Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven anordning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR
 - Planområdesgräns. Administrativ gräns ritad 3 mm utanför planområdet.
 - Användningsgräns.
 - Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser
 SKYDD: Område med vall och/eller plank, mur som bullerskydd. Huvudgata.

GATA
 LOKALGATA: Lokaltrafik
 GC-VÄG: Gång och cykeltrafik
 Tullfart till fastighet tillåten
 Et-central

Kvarteretsmark

B: Bostäder, lägenhetsdaghem, garage, förråd
 Q: Användning anpassad till bebyggelsens och miljöns kulturvärden. Exempel på användning är bostad, museum, terapiverksamhet och övriga publika lokaler så som kafé, restaurang och icke-storande handverk. Skytning skall utföras underordnad byggnaderna och miljön.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING
 e₁: Minsta tomtstorlek 600 m²
 Högst en tredjedel av fastighetens yta får bebyggas (bebyggelseareal)

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 Marken får ej bebyggas.

MARKENS ANORDNANDE

n₁: Markparkering får anordnas
 n₂: Entré/hillartsytor till bostadshusen. Får ej uppdelas på fastigheter.
 Beläggningar, planteringar, plank, staket, murar och skärmtak skall upptäckas såsom stadsgas och efter godkännande av samfällighetsförening.
 För arrangemang kring avfallsuppsamling gäller samma regler.

n₃: Grön-/parktytor
 Får ej uppdelas på fastigheter.
 Disponering av ytan vad avser lektytor, planteringar, beläggningar och andra arrangemang bestäms av samfällighetsförening.
 Inom parktytorna utföres arrangemang för fördröjning/översvämning av dagvatten dock aldrig närmare bostadshus än 8 meter.

n₄: Mark för återvinningsstation

FÖRSKOLA
 Inom markerade områden får förskola eller motsvarande integreras i bostadsbebyggelsen

Plank xx: Bullervall uppläggs eller får uppläggas

Utfartstörbud

PLANNUMMER

PLACERING UTFORMNING UTFÖRANDE
 f₁: Högsta antal våningar
 f₂: Högsta byggnadshöjd i meter
 Bostadshus skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Uthus, förråd, garage och dylikt får placeras fram till tomtgräns. Högsta tillåtna takvinkel

UTSEENDE BEBYGGELSE
 f₁: Tillkommande bebyggelse skall utformas med tegel- eller putsfasader. Takpannor skall vara röda.
 f₂: Byggnader skall utföras med fasader i stenmaterial med mindre inslag av andra material.
 Ursprunglig yttre färgsättning skall bevaras.
 f₃: Bostadshusen skall utbyggas som enplans eller tvåplanshus enligt illustrationsplan.
 Mindre uppbyggnader till ett andra plan kan medges enligt illustrationsplan.
 Utbyggnad av kallare medges ej.
 Efter husens utbyggnad skall resterande smala remsor av byggnadsområdena mot det inre parkområdet lämnas obebyggda.
 f₄: Vind får ej inredas.

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN
 q₁: Särskilt värdefull miljö som avses i 3 kap 12 § PBL.
 Befintlig byggnad får endast ändras för att återställas i ursprungligt skick. Underhållet av fasader skall ske med ursprungliga material och tekniker i ursprunglig färgsättning. Byggnad får inte rivras.
 Trädgårdsanläggningens karaktär skall bibehållas.

STÖRNINGSKYDD
 db: Åtgärder skall utföras så att riktvärden för trafikbuller enligt nedan underskrides.
 Riktvärden för buller från vägtrafik enligt infrastrukturriktning för framtida transporter, 1996/97153

Utrymme	Ekvivalentnivå dBA	Maximal nivå dBA
Inomhus	30	45 (natttid)
Utomhus		
- vid fasad (natttid)	55	-
- på uteplats	-	70

*För överskridas max 5 gånger per natt.
 Redovisning av detta sker vidare i samband med bygglovsansökan och vid byggstart.
 Minst hälften av anslaget sovrum i en lägenhet vänder åt ej bullersatt sida.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

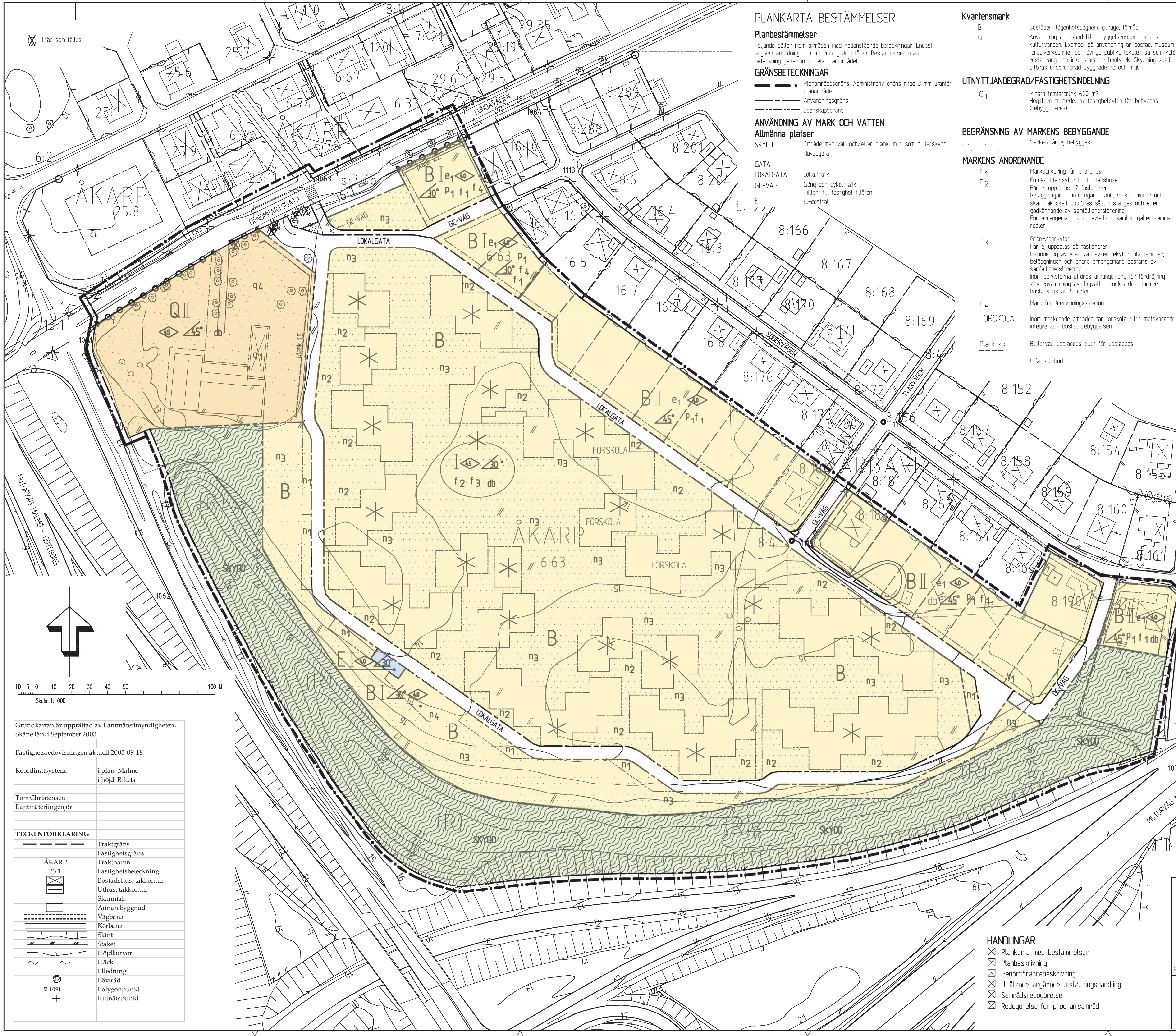
Genomförandetid: Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft.

Dagvatten: Dagvatten skall fördröjas så att sammanlagt högst 4 liter per sekund från bostadsområdet (B) behöver avledas till kommunala dagvattennät.

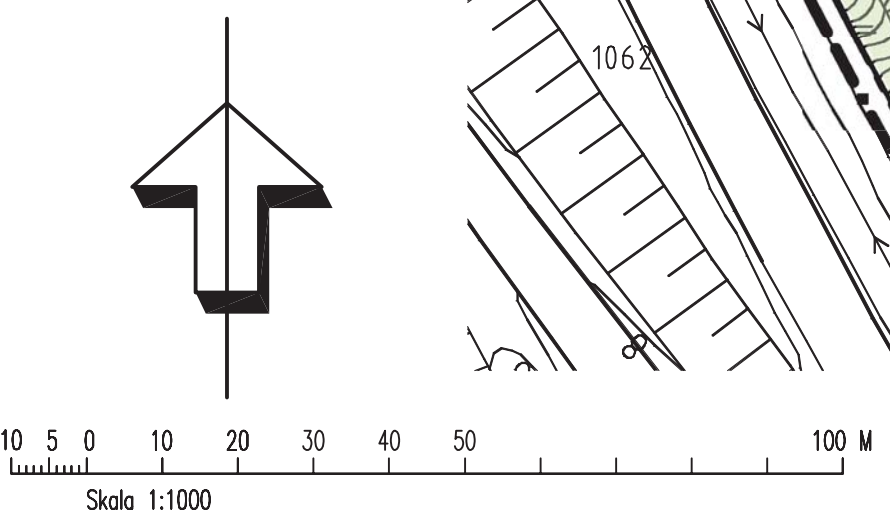
Radon: Grundkonstruktioner skall utföras så att riktvärden för radonstrålning underskrides.

ANTAGANDEHANDLING 2006-06-21
 DETALJPLAN FÖR OMRÅDE
 ÅKARP 6:63 M FL. LYCKÖ GÅRD
 PLANKARTA MED BESTÄMMELSER
 BURLÖVS KOMMUN SKÅNE LÄN

Mona Svensson Kenji Miyazu Ingemar Jönsson
 Samhällsbyggnadschef/Stadsarkitekt Arkitekt km arkitekter Arkitekt SAR fj-arkitekter
 Anlagan av kommunfullmäktige 2006-09-18 (KF 87/06)
 Laga kraft 2006-10-18
 Genomförandetiden utgår 2021-10-18



Träd som fälles



Grundkartan är upprättad av Lantmäterimyndigheten, Skåne län, i September 2003

Fastighetsredovisningen aktuell 2003-09-18

Koordinatsystem: i plan Malmö i höjd Rikets
 Tom Christensen Lantmätaringenjör

TECKENFÖRKLARING

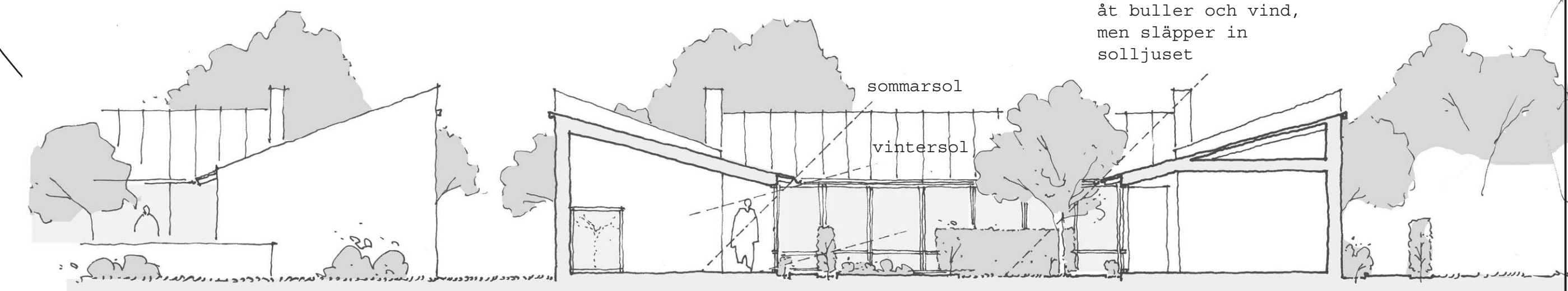
	Traktgräns
	Fastighetsgräns
	Traktnamn
	Fastighetsbeteckning
	Bostadshus, takkontur
	Uthus, takkontur
	Skärmtak
	Annat byggnad
	Vägbana
	Körbana
	Slänt
	Staket
	Höjdkurvor
	Häck
	Elledning
	Lövtärd
	Polygonpunkt
	Rutnätpunkt

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utåtstående angående utställningshandling
- Samrådsredogörelse
- Redogörelse för programsamråd

X Träd som faller

husen vänder ryggen
åt buller och vind,
men släpper in
solljuset



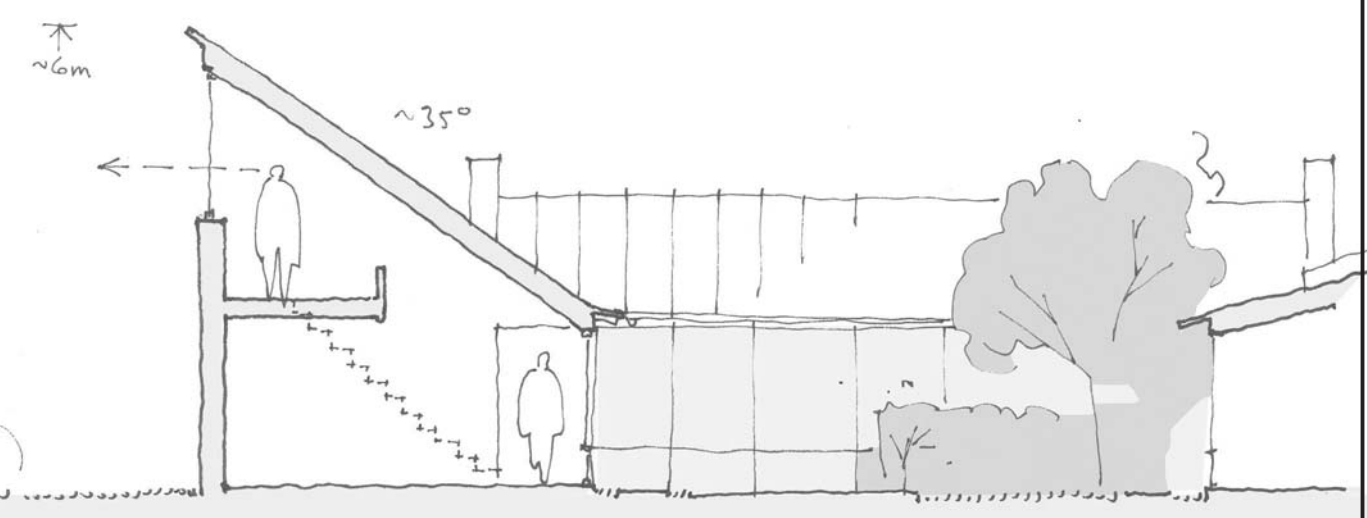
fasad mot park

Huvuddelen av den föreslagna bebyggelsen utförs av atriumhus som bildar skyddade utemiljöer i flera steg:

- den privata, helt insynskyddade gården
 - den mindre gröningen för 6-10 hus
 - det sköna parkrummet med ett centralt placerat dagvattenmagasin som blickfång
- Atriumhusen byggs upp av tre långor, vilka kringgår en central trädgård som över en låg mur öppnar sig mot det större parkrummet. Husens bakväggar, ca. 3,8, höga kan göras i princip fönsterlösa och skyddar på så vis mot både buller och vind. Takens ringa lutning, ca. 15 grader, släpper in solljus i trädgården även vid lågt stående sol. Detta arrangemang gör att husen kan orienteras optimalt både vad gäller skydd mot störningar och solinfall.

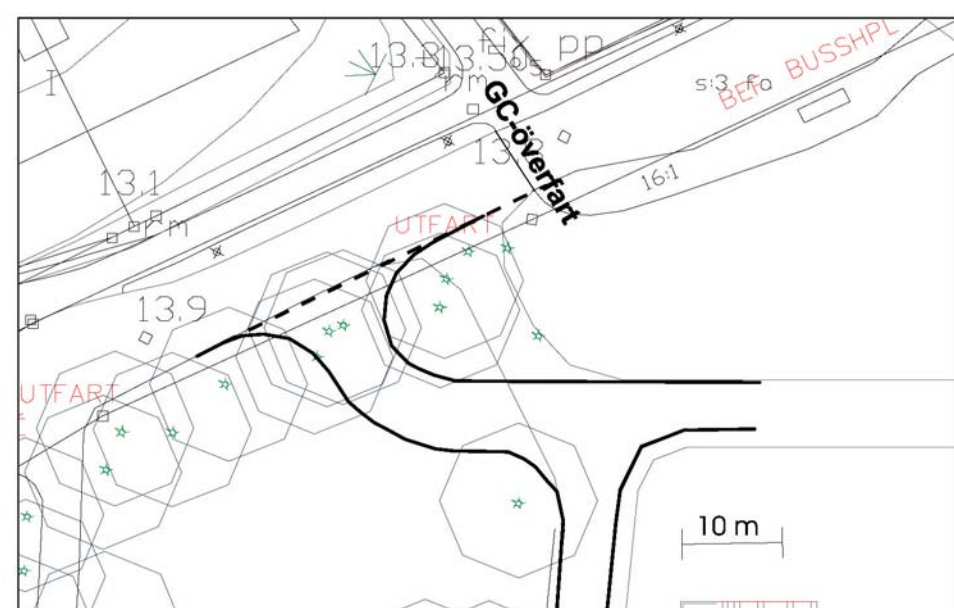
Bruksaren är ca. 120m. Dessutom finns garage. Plats för ytterligare en bil finns utanför huset.

sektion

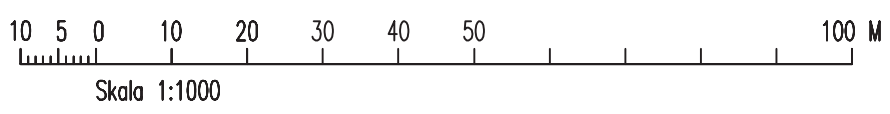
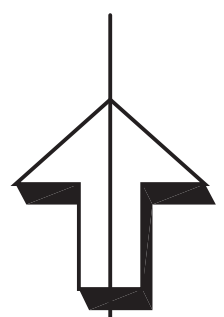


Enstaka hus kan förses med ett förhöjt tak med loft.

Förutsättningen är att byggnadsdelen inte skapar insyn på närliggande atriumgårdar.



Detalj utformning gatuanslutning mot Lundavägen.



Skala 1:1000

PRICKADE HÖJDKURVOR EKVIDISTANS 0,5 M
TOMTINDELNINGAR ÄR PRELIMINÄRA

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utåtående angående utställningshandling
- Samrådsredogörelse
- Redogörelse för programsamråd

ANTAGANDEHANDLING 2006-06-21
DETALJPLAN FÖR OMRÅDE
ÅKARP 6:63 M FL. LYCKÖ GÅRD
ILLUSTRATIONSPLAN
BURLÖVS KOMMUN SKÅNE LÄN

Mona Svensson Kenji Miyazu Ingemar Jönsson
Samhällsbyggnadschef/Stadsarkitekt Arkitekt km arkitekter Arkitekt SAR fj-arkitekter
Antagen av kommunfullmäktige 2006-09-18 (KF § 79/ 06)
Laga kraft 2006-10-18
Genomförandeförelse utgår 2021-10-18

ÅKARP 6:63 M.FL. LYCKÖ GÅRD
BURLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

PLANBESKRIVNING

Tillhörande förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse.

HANDLINGAR

Detaljplanehandlingar omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, denna planbeskrivning med bilagor, miljökonsekvensbeskrivning med bilagor och genomförandebeskrivning.

Planprogram daterat 2004-09-28, redogörelse för programsamråd daterat 2005-06-23 och Samrådsredogörelse daterad 2006-01-20 finns också upprättade. Den senare utskickas nu.

PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av cirka 80 st. bostadslägenheter i låghusbebyggelse.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Området ligger klart avgränsat mellan befintlig bebyggelse i södra Åkarp och motorvägarna. Efter den stora ombyggnaden och utvidgningen av motorvägskorset, färdigställt år 2000 i samband med förlängning av E6 till Yttre Ringvägen och Öresundsbron kom området att få sin slutliga avgränsning med bullervallar åt söder.

Bullervallarna varierar i höjd från cirka 3 meter över planområdet till den högsta höjden längst i söder med 5-6 meter över området.

Vallarna inhägnades och planterades i samband med vägbyggena. Huvudsakligen planterades busk/häckväxter som idag har en höjd på 2-3 meter över marken på vallarna. Bullervallarna är så höga att alla utblicksmöjligheter söderut är avskurna, även från ett övre plan i ett tvåvåningshus.

Avskuggningseffekten av vallarna är emellertid obetydlig då de ligger direkt söder om området med de högsta solståndena.

Markområdet faller jämnt och svagt från söder till norr från cirka +17 m i sydöstra hörnet till cirka +13 m längst i söder.

Marken odlas och är helt öppen utan vegetation.

Kring Lyckö Gård i nordost finns en väl uppvuxen trädgård och park med ett flertal stora träd. I nordost avslutas Åkarps tätort med en rak och tydlig kant med villabebyggelse. Den yttersta raden består av friliggande hus på relativt stora tomter. Husen är huvudsakligen byggda styckevis och av varierande ålder och karaktär. Tomterna är väl uppvuxna och häckar och träd bidrar till att totalintrycket blir relativt enhetligt och samlat.

PLANDATA • LÄGE • ANGRÄNSANDE PLANER

Den totala ytan som avses ingå i detaljplanen är cirka 14.5 ha.

Planområdet avgränsas i nordost av ett bostadsområde med friliggande villor och kedjehus.

Denna bebyggelse tillhör tre detaljplaner. Längst i norr gäller nr 72T Åkarp 6:6 m.fl. För den större, mellersta delen gäller nr 25T Kabbarp 8:38 m.m.

Direkt söder om denna plan ligger sammantaget fyra stycken bebyggda villatomter som ej omfattas av någon detaljplan, två stycken vid Tvärvägens förlängning och två stycken i öster. Längst i sydost ansluter detaljplanen nr 32T Kabbarp 8:42 m.m. längs vägen mot Burlövs by. Åt norr avgränsas planområdet av Lundavägen, Gamla Landsvägen Malmö-Lund, Norr om vägen ligger områden med enfamiljshus.

Dessa områden omfattas av detaljplanerna nr 71 Åkarp 7:25 och 8:1m nr 107 Åkarp 7:102 m.fl och nr 86 Kabbarp 8:274 m.fl.

I planområdets nordvästra hörn ligger Lyckö Gård.

I sydväst och sydost gränsar området mot vägar och avfartsramper tillhörande den omfattningsrika trafikplatsen Kronetorp mellan Europaväg 6, E6 Malmö-Göteborg, och E22 Malmö-Lund.

Närmast åt sydväst löper lokalvägen Staffanstorp-Åkarp och tillfartsrampen från E22 till E6 norrut. Närmast åt sydost löper rampvägen från E22 åt E6 och vidare söderut.

Längs hela gränsen mot dessa vägar är bullervallar uppbyggda.

Vägområdet inklusive bullervallarna tillhör vägverket.

I en kartbild redovisas kringliggande planer.

DETALJPLANEOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Planområdet ansluter till de närliggande planområdena. Oreglerade delar som de nämnda villafastigheterna innefattas i den nya planen.

Den del av Lundavägen som ligger direkt norr om planområdet innefattas också i detaljplanen som på så sätt når fram till gränsen för detaljplanen norr om.

Lyckö Gård skall ingå i planen.

Områdena med bullervallar skall också ingå. Plangränsen lägges mellan 10 och 30 meter från körbanekant av närmast liggande väg eller ramp och följer huvudsakligen ett befintligt staket.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs till övervägande del av fastigheten Åkarp 6:63, Lyckö Gård, som är i privat ägo. Fastighetens areal är 10,3 ha.

Bullervallarna i södra delen av planområdet tillhör Vägverket och ingår i en större vägfastighet.

I övrigt kommer planen att omfatta fyra bebyggda villafastigheter i norra delen enligt det tidigare. De har fastighetsbeteckningarna Kabbarp 8:184, 8:183 och 8:190 samt Åkarp 26:1 räknat från väster till öster.

Vid Tvärvägens mynning söderut, kring de två förstnämnda villafastigheterna ligger en oregelbundet formad markyta som en del av gatumarken Kabbarp 8:4, tillhörig kommunen. Denna del skall också ingå i planen och kommer att fastighetsmässigt ombildas vid planens genomförande.

Mellan fastigheterna Åkarp 26:1 och Åkarp 6:63 har träffats ett avtal om ett markbyte vilket ger bullervallen ett lämpligare läge.

OMRÅDETS LÄGE OCH TILLGÄNGLIGHET

Läget ger bästa tänkbara tillgänglighet regionalt och lokalt. Motorvägssystemet når man enkelt. Busshållplats finns direkt norr om området vid Lundavägen, pågatågsstationen i Åkarp ligger på cykel- och gångavstånd.

Åkarps centrum, Burlöv Center och Arlov ligger också bekvämt tillgängliga.

GÄLLANDE PLANER

För det aktuella området finns inga detaljplaner.

I översiktsplan -98 från Burlövs Kommun markeras området för "Bostadsbebyggelse ca 75 lgh, med blandad stadsbebyggelse, exploatering på längre sikt".

Länsstyrelsen har yttrat sig över översiktsplanen och påpekat att området påverkas negativt både av buller och luftföroreningar.

Med detta planförslag visas hur gällande normer och riktvärden för trafikbuller, föroreningar, farligt godshantering och annan påverkan kan uppfyllas och hur en attraktiv bostadsmiljö kan skapas här.

BEVARANDEFRÅGOR

I Bevarandeplan 2000, antagen av Kommunfullmäktige 2000-10-16 upptas Lyckö Gård bland bevarandevärd bebyggelse på landsbygden. Gården är stamhemmanet till Åkarp nr 6, som blev flyttad hit vid enskiftets genomförande 1802-1814. Nuvarande boningshus är från 1848, uthuslängorna några årtionden yngre.

ARKEOLOGI

I planområdets direkta närhet finns kända fornlämningar. Grävning inom det aktuella planområdet skall noga följas vad avser eventuell förekomst av föremål eller fragment. Fornlämningar är skyddade enligt lag, varför varje fynd som påträffas skall anmälas till Länsstyrelsen.

PLANFÖRSLAGET

Planen innehåller en sammanhängande låghusbebyggelse, huvudsakligen i ett plan med inslag av tvåplansuppbyggnader. Radhusen bildar tillsammans mjukt formade grupper och gårdar och omsluter ett inre, större parkområde.

Längs den befintliga bebyggelsen i norr placeras en rad tomter, 17 st., för enskilt byggda småhus.

På 14 st av tomterna kan husen byggas i 1½-plan med inredd vind. På tre tomter längst i nordväst medges endast 1-planshus utan inredd vind då de befintliga husen här ligger med litet avstånd till gränsen. På detta sätt kan insynen reduceras och avskuggningen åt norr begränsas.

Planen ger också möjligheter att inom bostadsbebyggelse integrera förskola eller motsvarande. Inom ett område i planens mitt upp mot gatuslingan i norr kan en förskola placeras.

Biltrafiken förs fram till varje hus via en kringlöpande gatuslinga där den norra delen av gatan samtidigt betjänar stycketomterna. Gatuslingan ansluts i norr till Lundavägen och förläggs väster om befintlig busshållplats och korsande gång- och cykelväg. Anslutningen berör nordöstra hörnet av trädgården till Lyckö Gård.

På utsidan av området skapas utanför gatuslingan entréytor till bostadshusen med garage, carports, och bilplatser integrerade i gatumiljö samt planteringar.

Radhusen utformas som atriumhus för att begränsa bullerstörningar, för att skapa soliga och skyddade uteplatser på gårdarna och för att på olika sätt kunna sammanbygga husen. Radhusen utformas så att de på ett naturligt sätt får samverka med mark och grönska. Med plank, murar, pergolor, häckar och andra arrangemang skapas en småskalig, harmonisk och trivsamt bostadsmiljö. Anspelningar på de kvaliteter man kan finna i koloniträdgårdar är ingen tillfällighet.

I den inre parken ingår lekplatser, ytor för festarrangemang, ytor för spontant bollspel och andra aktiviteter.

Arrangemang för fördröjning av dagvattenflöden från området har också inarbetats i planen genom att delar av grönytan kan få översvämmas.

Längs bullervallarna och den kringlöpande gatan arrangeras också översvämningsdiken.

Husen är avsedda att i första hand upplätas med äganderätt på avgränsade tomter.

Grönområden kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Bullervallarna åt söder mot Kronetorps trafikplats kommer att utbyggas för effektivare bullerdämpning.

Lyckö gård ges bestämmelser som säkrar ett bevarande av bostadshuset och trädgård/gårdsmiljön.

Försiktiga kompletteringar får utföras. Ej störande verksamheter får inrymmas i gårdens ekonomibyggnader.

GEOTEKNIK • DAGVATTENHANTERING

Som underlag till planarbetet har en översiktlig geoteknisk undersökning utförts. "Översiktlig Geoteknisk undersökning för exploateringsområde inom Åkarp 6:63, Burlövs Kommun" av Geoexperten RS AB 2005-02-15.

Jordlagren består av 0,3-0,7 meter mulljord, lermorän med inlagringar av sand och lerig sand till som högst 2,5 meter, lermorän till cirka 25 meters djup och därefter sedimentjordar ner till kalklagret på cirka 80 meters djup.

Någon egentlig grundvattenyta kan ej skönjas. Förekommande ytvatten förklaras av den mycket täta lermoränen. Finns ingen avrinningsmöjlighet står vatten i princip kvar tills det avdunstat eller bortletts.

I jorden kan alltså ingen infiltration ske – utförande av perkolationsmagasin ger ingen effekt. Vattnet måste avledas från området.

Kommunens dagvattenledningar kommer från nordost längs Lundavägen och viker just vid Lyckö Gård åt nordost ned mot korsningen södra stambanan och E6:an och sedan vidare västerut via Sege å ut mot Öresund.

Dessa dagvattenledningar är vid större regn kraftigt belastade med kapacitetsproblem också i tillslutande ledningar inifrån andra delar av Åkarp.

Med hänsyn härtill kommer dagvattensystemet från det aktuella bostadsområdet utbyggas så att en väsentlig fördröjning och utjämning av vattenflödena åstadkommas. Centralt i området inom park-/grönområdet, liksom längs den inre släntfoten vid bullervallarna, kommer omfattande översvämningsytor att tillskapas.

Det aktuella planområdet är cirka 10 ha inklusive bullervallarnas slänter inåt.

Med föreslagna åtgärder kan dagvattenflödet från området begränsas till 0.4 l/s och ha dvs. totalt 4 l/s. Detta flöde är väsentligt mindre än de 1.0 l/s och ha som man "normalt" räknar. Med de 0.4 l/s per ha kommer vattenflödet inte att utökas i förhållande till dagens situation.

Grundläggning för den föreslagna bostadsbebyggelsen kan ske på konventionellt sätt och grundläggningsförhållandena är helt likartade över hela planområdet.

Med hänsyn till vattenförhållandena medger planen ej utbyggnad av källare.

Vid grundläggning måste den befintliga markens låga genomsläpplighet beaktas så att dräneringen kring grunderna lägges i tillförda massor och så att husen placeras så högt att de ej kommer att påverkas av högvatten i översvämningsytorna och så att avrinningen från husen kan ske på ett tillfredsställande sätt.

MARKRADON

Geoexperten RS AB har enligt PM daterat 2005-03-09 utfört en radonmätning.

Enligt denna varierar markradonhalten från 10,5 till 18 kBq/m³ att jämföra med värden från "normaslrisk" som är satt till 10-50 kBq/m³.

Med ledning härav rekommenderas ett radonskyddat utförande av husen genom särskild tätning vid genomföringar av betongplattan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Vid Lundavägen finns en busshållplats direkt norr om området där den inre grönytan angränsar i norr. Här går regionalbuss 130 mellan Malmö och Lund med en buss var 20:e minut hela dagen. På kvällen går bussen en gång i timmen. 60% av de planerade lägenheterna har mindre än 400 m till hållplatsen och 95% har mindre än 600 m till hållplatsen.

Pågatågsstationen ligger på fem minuters cykelväg respektive 10 minuters gångavstånd.

Med hänsyn till kollektivtrafikens goda tillgänglighet och bekvämlighet förväntas en stor andel resor till och från området att ske med buss och tåg.

BIL-, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planområdet föreslås få tillfart för biltrafik från Lundavägen i norr.

Lundavägen utgör en mycket viktig länk i Åkarps trafiknät.

Vägen skall fördela trafiken till flera bostadsområden och målpunkter och också erbjuda en möjlighet till genomfart genom Åkarp. För att detta skall kunna ske på ett trafiksäkert sätt måste direkta tomttillfarter begränsas. Detta sker med utfartsförbud i plankartan.

Samtidigt måste vägen i sina detaljer utformas så att hastigheterna dämpas för att öka säkerheten och minimera störningarna för trafikanter och kringboende.

Tillfartens läge och detaljutformning har särskilt studerats inom planarbetet. Trafikkonsulten Trivector har funnit redovisade förslag med en trevägskorsning mellan Lyckö Gård och den något upphöjda korsningen av gc-vägen direkt väster om busshållplatsen som den säkraste och den som ger minst störningar.

För att uppnå tillräcklig sikt och erforderliga säkerhetsavstånd kommer den anslutande gatan att ta i anspråk en del av det nordöstra hörnet av trädgården till Lyckö Gård.

Gatan kan förläggas så att de största och värdefullaste träden där kan stå kvar. Några äldre björkar och andra mindre träd och buskar tas bort.

Trafiken från planområdet föreslås få väjningsplikt vid utfarten på Lundavägen.

Tillfarten från de cirka 80 lägenheterna inom den tillkommande planen kommer att innebära en ökning av trafiken i Lundavägen.

Trivector AB har också i en sidoutredning "Trafiken till och från Lyckö Gård" daterad 30 mars 2005 studerat trafikökningen. Vart och ett av de cirka 80 tillkommande hushållen genererar genomsnittligt fyra stycken enkelresor/dygn eller totalt 320 bilresor/dygn. Av dessa ca 300 resor går 200 resor åt sydväst till väg 854 mot Staffanstorp och åt Arlöv.

Härifrån finns enkla och snabba förbindelser ut i motorvägssystemet.

Endast cirka 100 resor/dygn av de 320 beräknas gå in åt Åkarp längs Lundavägen. Dessa resor utgör en mycket liten andel av den totala trafiken i Lundavägen och den extra trafikbelastningen och bullertillskottet är marginella.

Dessa relativt sett marginella ökningarna förklaras av att trafiken till och från området huvudsakligen ledes åt sydväst i Lundavägen och därifrån ut i det överordnade trafiksystemet.

Trafikförsörjningen av det tillkommande bostadsområdet sker efter principen för utifrånmatning.

Direkt efter anslutningspunkten vid Lundavägen delas gatan till en slinga som vi väster och söder löper längs släntfoten på bullervallen och i öster mellan atriumhusen och de tillkommande villatomterna.

Gatuslingan omsluter på så sätt den tillkommande bebyggelsen med atriumhusen och leder fram till bilplatser arrangerade framför husen vid korta entrégatan eller förplatser. Till varje enhet hör två bilplatser, öppna, i garage eller carport.

I gatuslingans sydostligaste kurva begränsas rutfartsmöjligheten. Servicetrafik som sopbil, flyttbil, post osv kan dock enkelt köra förbi.

Tvärvägen behåller sin funktion som matarväg till det befintliga villaområdet i nordost och kopplas ej samman med gatuslingan för den tillkommande bebyggelsen för att undvika okontrollerbar och oönskad biltrafik i de befintliga villagatorna.

Gång- och cykeltrafik föres på gångar längs bebyggelsegruppens kanter i det centrala park-/grönområdet.

Gångarna riktas mot busshållplatsen vid Lundavägen och mot gc-vägarna där. Gång- och cykelvägarna ansluts också till gatorna i det nordöstra villaområdet via öppningar i den befintliga bebyggelsen vidare in mot Åkarps Centrum.

TRAFIKBULLER

Området ligger norr om trafikplats Kronetorp och avgränsas av Lundavägen i norr och motorvägarna 6 och 22 med avfartsramper i söder och väster.

Inom hela området hörs ett relativt kraftigt trafikbrus från motorvägarna sydväst och sydost om. Kraftigast ljud kommer från områdets östligaste hörn där motorvägen E22 Malmö-Lund löper förbi i stort sett samma nivå som planområdet och med en öppning i bullervallen i samband med underfarten av Burlövsvägen.

Idag finns 5-6 meter höga vallar längs motorvägarna. Dessa reducerar väsentligt ljudnivåerna.

Bebyggelsegruppering och utformning av husen har skett med beaktande av trafikbullret så att bostadsmiljöer med hög kvalitet kan skapas vad avser ljudklimatet inom- och utomhus. Som ett minimum skall gällande riktvärden uppfyllas.

För att redan nära störningskällan reducera bullret skall kompletteringar av de befintliga vallarna utföras.

Närmast Lyckö Gård förlängs och breddas vallen så att glipan mellan befintlig vall och gården begränsas.

Längst i öster förlängs också vallen så att glipan vid motorvägsviadukten elimineras.

För att uppnå bästa skyddseffekt sker ett markbyte med Åkarp 26:1 så att bullervallen kan förläggas på den södra halvan av nuvarande fastigheten.

Härutöver höjs och breddas vallarna med 1 till 1.5 meter genom att massor påföres alternativt att ett lika högt plank eller mur bygges längs krönet.

Huvudparten av bebyggelsen är utformad som enplans atriumhus med skyddade gårdar. Inslag av tvåplansdelar förekommer.

Med dessa förutsättningar har konsultföretaget Trivector AB, Lund, med speciellt utarbetade och godkända dataprogram gjort kontroller av ljudnivåerna i ett stort antal punkter. Programmet tar hänsyn till den avskärmning och de reflexer av ljudet som bebyggelsen åstadkommer.

Sammanfattningsvis visar kontrollerna att inomhusvärdena för ljudnivåerna också med fönster utan särskild bullerreduktion, blir långt under gällande normvärden.

”Vid några fasadlägen kan emellertid ljudstörningar uppstå med öppna fönster. Detta gäller inte fasader i atriumgårdar, utan i första hand tvåplansfasader mot sydväst till sydost. För rum i dessa lägen ges möjligheten att hämta tilluft från motstående sida husen.”

Ljudnivåerna på uteplatserna inom atriumgårdarna blir också lägre, oftast mycket lägre än gällande normvärden. Ljudnivåerna utanför andra fasader vända åt sydväst till sydost blir på exponerade lägen i en del fall högre än normvärden men här placeras inte primärt uteplatser. Från Lundavägen kommer också trafikbuller men hitåt orienteras inga hus.

Ljudnivåerna ute i det centrala park-/grönområdet varierar kraftigt. Stora delar har nivåer under normvärden andra delar har högre värden. Principiellt gäller att nivåerna sjunker inåt området med avståndet från vägarna och genom den skärm- och absorptionsverkan man får av bebyggelsen.

Följaktligen får som följd härav den befintliga bebyggelsen en väsentlig sänkning av ljudnivåerna.

De faktiska ljudsiffrorna redovisas i en särskild ljudbilaga till Miljökonsekvensbeskrivningen.

TRANSPORTER MED FARLIGT GODS

På de kringliggande vägarna, särskilt motorvägarna, sker omfattande transporter av farligt gods.

Länsstyrelsen Skåne har låtit utreda vilka hänsyn och åtgärder för Farligt Godshanteringen som krävs.

En remissupplaga av utredningen daterad 2004-01-30 "Farligt Gods. Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen" har nyligen behandlats men har ännu ej stadfäst.

I utredningen diskuteras ett skyddsavstånd på 60 meter mellan motorväg och bebyggelse. De omfattande bullervallarna kring det aktuella planområdet förstärker skyddet.

Enligt planförslaget kommer inga bostadshus att placeras närmare angivna 60 meter och därtill alltid med en hög bullervall emellan.

Konsultföretaget "Trivector AB Lund" har gjort en kompletterad "Riskbedömning" avseende Farligt Gods" i mars 2005 som bifogas miljökonsekvensbeskrivningen.

I denna PM göres en analys och olika olycksscenarier, med stor pölbrand med bensin, stor explosion och ett omfattande gasläckage. Basfakta om olyckorna hämtas från utförda studier bl.a. i Västernorrlands län.

Sammanfattningsvis konstateras att i planen redovisade skyddsavstånd tillsammans med de höga bullervallarna ger ett gott skydd mot farligtgodsoluckyor.

En stor gasolycka kan emellertid orsaka problem, även om man ökar skyddsavståndet till 3 km eller mer. Nu är denna typ av olyckor så ovanliga att man i dessa fall får räkna med att utrymma området och andra räddningsinsatser.

LUFTFÖRORENINGAR

Burlövs Kommun har låtit utreda luftkvaliteten inom kommunen.

Resultaten redovisas i dokumentet "Luften i Burlöv 2001". En av mätpunkterna ligger alldeles i närheten av det aktuella planområdet i Åkarp.

Mätvärdena är från 1998-1999 och sammanfattas sålunda.

"Måttliga till höga kvävedioxidhalter och låga kolmonoxidhalter".

Konsultföretaget Trivector AB, Lund, har 2005 gjort kompletterande beräkningar vad avser luftföroreningar. Beräkningar grundas på dataprogram, allmänt vedertagna för denna typ av undersökningar. Beräkningarna innefattar också damm och andra fasta partiklar i luften.

Beräkningarna bilägges den Miljökonsekvensbeskrivning som tillhör planförslaget.

Beräkningar av kvävedioxidhalten visar att årsmedelvärden på 16-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och Maxtimmedelvärde, 98-percentil på 42-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ att jämföras med motsvarande värden i Miljökvalitetsnorm SFS 2001:527.

Förordningen om miljö kvalitetsnormer som anger 40 respektive 90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Sammanfattningsvis visar undersökningen på värden som ligger långt under gällande normvärden.

UPPVÄRMNING

För bostädernas uppvärmning finns olika alternativ.

Bostäderna kan eventuellt komma att utformas med passiva energiåtgärder för att nedbringa energiåtgången till mycket låga värden per kvm bostadsyta. Tillskottsvärme via el ligger då närmast till hands, gas och olja i andra hand.

Alternativt kan uppvärmning ske via fjärrvärme via anslutning till det nät som finns inom Åkarp.

VATTEN OCH AVLOPP

En utbyggnad av cirka 80 lägenheter som redovisas i det preliminära planförslaget kan anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

Anslutningspunkter för vatten och spillvatten kommer att vara vid Lundavägen vid hörnet av Lyckö Gårds park/trädgård. Här ligger också lågpunkten i området.

Dagvattenhanteringen behandlas separat. Anslutningspunkten för breddavloppen ligger tillsammans med spillvatten och vattenledningen.

ELFÖRSÖRJNING

Anslutningspunkter för elförsörjning kommer att erbjudas med matning från Lundavägen.

LEDNINGAR

Området berörs ej av huvudledningarna av något slag.

Mindre, lokala dränerings- och avloppsledningar liksom elledningar kommer att omläggas i samband med exploateringen.

LANDSKAPSBILD OCH GESTALTNING

Frågorna behandlas primärt i den Miljökonsekvensbeskrivning som tillhör detaljplanen. Här lämnas ett sammandrag härav.

Planområdet ligger idag som ett i det närmaste plant och öppet jordbruksfält med mycket tydligt markerade, gröna, rumsbildande avgränsningar.

En utbyggnad kommer att innebära en förändring sett ur ett lokalt Åkarpersperspektiv. Enligt planförslaget kommer emellertid bebyggelse, park-/trädgård och landskap att samspela på ett omväxlande sätt.

Sett ur ett regionalt perspektiv kommer en utbyggnad av området inte innebära någon nämnvärd förändring. Uppdelningen mellan tätorter, trafikleder, anläggningar av olika slag är för detta avsnitt vid Åkarp redan etablerad.

MILJÖPÅVERKAN

I den Miljökonsekvensbeskrivning som tillhör planen behandlas frågorna kring miljöpåverkan särskilt. Här lämnas en kort sammanfattning härifrån.

En utbyggnad av området innebär en förändring av miljön.

Biltrafiken på Lundavägen kommer att öka men i allt väsentligt på den allra västligaste korta delen i Åkarp.

Trafikökningen på Lundavägen norrut genom Åkarps tätort kommer att bli marginell.

Området påverkas av luftföroreningar från kringliggande vägar, dock visar uppmätningar och modellförsök att värdena inne i bostadsområdet ligger klart under normvärdena.

Enligt planförslaget kommer matargatan att fördelas till en kringlöpande gatuslinga.

De cirka 80 st. lägenheterna kommer att belasta VA-system, el-system.

Dagvattnet kommer att samlas och fördröjas.

Avfall av olika slag kommer hanteras efter gällande kommunala regler.

Gång- och cykeltrafiken genom befintlig bebyggelse kommer att öka men i begränsad omfattning.

Utfarten till Lundavägen berör det nordöstra hörnet av Lyckö Gårds trädgård.

Närheten till hållplats för den täta busstrafiken mellan Malmö-Lund kommer att medföra att många har möjlighet att välja bussen.

Det nya bostadsområdet kommer att innehålla stora grönytor.

Bulleråtgärder för minskat trafikljud kommer att krävas och utföras.

Ljudnivån från motorvägarna i det befintliga villa/bostadsområdena norr om planområdet kommer att minska med den skyddseffekt som den tillkommande bebyggelsen kommer att medföra.

FORTSATT PLANARBETE

Upprättande av detaljplan följer en ordning som kan beskrivas enligt följande

1. Program till en detaljplan daterat 2004-09-28 har utarbetats där förutsättningar, utgångspunkter och mål för föreslagen förändring har behandlats.
2. Inkomna synpunkter i programskedet har sammanställts i "Redogörelse för programsamråd daterat 2005-04-15" som bilägges planförslaget
3. Samrådsförslag till detaljplan har upprättats daterat 2005-06-23.
4. Samrådsmöte för berörda har hållits på Hvilans Folkhögskola 2005-11-02.
5. I en samrådsredogörelse daterad 2006-01-20 redovisas inkomna yttranden från tillskrivna berörda sakägare, myndigheter och intresseorganisationer.
6. Detta utställningsförslag har upprättats, en revidering av Samrådsförslaget med beaktande av de synpunkter som inkommit under samrådet.
7. Antagandehandling upprättas, som en revidering av Utställningsförslaget. Detaljplanen antages av kommunfullmäktige.

Arbetet med detaljplanen kommer därefter fortsättas enligt följande preliminära tider.

Utställning våren 2006

Antagande sommaren 2006

AVTALSFRÅGOR

För fastighetsregleringar, vägfrågor, vatten och avloppsfrågor m.m. kommer senare ett exploateringsavtal mellan Kommunen och fastighetsägaren erfordras.

För eventuella åtgärder inom området med bullervallar kommer motsvarande avtal att erfordras mellan fastighetsägarna, Vägverket och kommunen.

Dessa frågor behandlas närmre i den genomförandebeskrivning som tillhör planförslaget.

UPPDRAGET OCH KOMMUNKONTAKTER

Förslaget till områdets utformning har utförts av Arkitekt Kenji Miyazu.

Samrådshandlingarna har sammanställts av Arkitekt Ingemar Jönsson.

För avsnitten om kollektivtrafik, bil-, gång- och cykeltrafik, trafikbuller, luftföroreningar, farligt gods och miljöpåverkan har Trivector AB, Civ.ing. Petra Ahlström konsulterats.

Resultaten sammanfattas i bilagda undersökningsrapporter.

Arbetet med detaljplaneförslaget har i sin helhet skett i nära kontakt med planarkitekten Anna Johansson, Burlövs kommun.

Andra tjänstemän inom den kommunala förvaltningen har också medverkat.

Mona Svensson
Samhällsbyggnadschef
och Stadsarkitekt

Ingemar Jönsson
Arkitekt SAR/MSA
fj-arkitekter ab

Kenji Miyazu
Arkitekt
km arkitekter

ÅKARP 6:63 M.FL. LYCKÖ GÅRD
BURLÖVS KOMMUN, SKÅNE LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tillhörande förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse.

TIDPLAN

Utställning	våren 2006
Antagande	sommaren 2006

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft.
Utbyggnaden kan komma att ske etappvis.
För utbyggnaden erfordras bygglov och byggsamråd, liksom övriga tillstånd.

FASTIGHETSFRÅGOR

Marken är huvudsakligen privatägd och tillhör Lyckö Gård belägen i områdets nordvästra hörn.

I planområdet ingår också fyra stycken privatägda villatomter Kabbarp 8:183, Kabbarp 8:184, Kabbarp 8:190 och Åkarp 26:1.

Med fastigheten Åkarp 26:1 finns ett avtal om markutbyte upprättat för att medge en lämpligare placering av bullervallen.

Härutöver ingår en mindre triangelformad fastighet, Åkarp 8:4 mellan de två förstnämnda villafastigheterna som ägs av kommunen och ingår i Tvärvägens vägområde.

Bullervallarna i södra delen av planområdet tillhör Vägverket som en del av en större vägfastighet.

I samband med planens genomförande kommer fastigheten Åkarp 8:4 att ges en ny avgränsning.

Bullervallarnas fastighetsgränser kommer också att ändras så att föreslagna utvidgningar av vallarna i nordväst och sydöst kommer att tillhöra Vägverkets fastighet.

Lyckö Gård med tillhörande park och tomt kommer att avstyckas till en egen fastighet.

För den tillkommande bebyggelsen kommer en omfattande fastighetsreglering att krävas. Kommer hela eller del av bebyggelsen att upplåtas med äganderätt kommer en uppdelning till ett stort antal mindre enheter att ske. Med den angivna bebyggelsestrukturen kommer också gemensamma ytor entrézoner, entrégator och parkytor att kräva bildandet av samfälligheter.

GATUMARK, LEDNINGSMARK

De två kringlöpande matargatorna från Lundavägen åt öster in i området skall avgränsas som kommunala, allmänna gator.

Förbindelserna in mot den befintliga bebyggelsen norr om avgränsas som allmänna gång- och cykelvägar.

Entrégator skall enligt ovan utgöra kvartersmark.

Ledningar i kommunala gator skall vara kommunala.

Ledningar därifrån fram till fastigheterna föreslås ingå i gemensamhetsanläggning då de ligger på kvartersmark.

AVTAL

För att kunna genomföra planen krävs att ett så kallat exploateringsavtal upprättas mellan exploatören/markägaren och Kommunen. I avtalet regleras de ekonomiska förutsättningarna för markutbyte, för utförande av exploateringsarbeten med mark, gator, dagvattenledningar, grönområden och andra anläggningar osv.

Motsvarande exploateringsavtal mellan exploatören/fastighetsägaren och vägverket kommer att reglera de ekonomiska förutsättningarna för massförflyttningar, uppbyggnad av bullerskärmar, utvidgning och justering av bullerområdets fastighetsgränser, planteringar m.m.

Ytterligare avtal med någon av de angränsande fastigheterna, ledningsinnehavare med gas, el, m.m. kan aktualiseras.

UPPDRAGET OCH KOMMUNKONTAKTER

Förslaget till områdets utformning har utförts av Arkitekt Kenji Miyazu.

Samrådshandlingarna har sammanställts av Arkitekt Ingemar Jönsson, fj-arkitekter ab.

Arbetet med planen i sin helhet har skett i nära kontakt med planarkitekten Anna Johansson.

Andra tjänstemän inom den kommunala förvaltningen har också medverkat.

Mona Svensson
Samhällsbyggnadschef
och Stadsarkitekt

Ingemar Jönsson
Arkitekt SAR/MSA
fj-arkitekter ab

Kenji Miyazu
Arkitekt
Km arkitekt