

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

Enligt sändlista

Lagakraftbevis för Detaljplan för del av Åkarp 1:57, Lervägen, Åkarp, Burlövs kommun

Kommunfullmäktige antog den 19 mars 2018 §23 Detaljplan nr 270 för del av Åkarp 1:57, Lervägen, Åkarp.

Länsstyrelsen beslutade den 6 april 2018 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Detaljplanens överklaganden avvisades enligt Mark- och miljödomstolens beslut den 27 september 2018.

Sista dag för överklagande av Mark- och miljödomstolens beslut var den 18 oktober 2018. Då beslutet inte överklagats har kommunfullmäktiges beslut att anta rubricerad detaljplan vunnit laga kraft den 19 oktober 2018.

Mikael Larsson
Planarkitekt

Sändlista med kopia samt laga krafthandlingar till:

Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GATA Gata
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- ZK Icke störande verksamheter och kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- dike Avskärande dike ska finnas
- våtmark Våtmark ska finnas

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

- ◇ 0,0 Byggnadshöjd
- ◇ 0,0 Högsta totalhöjd i meter

Färdigt golv ska vara minst +7.0 meter över nollplanet

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med maximal byggnadshöjd på 4 meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet

- U Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLANKARTA



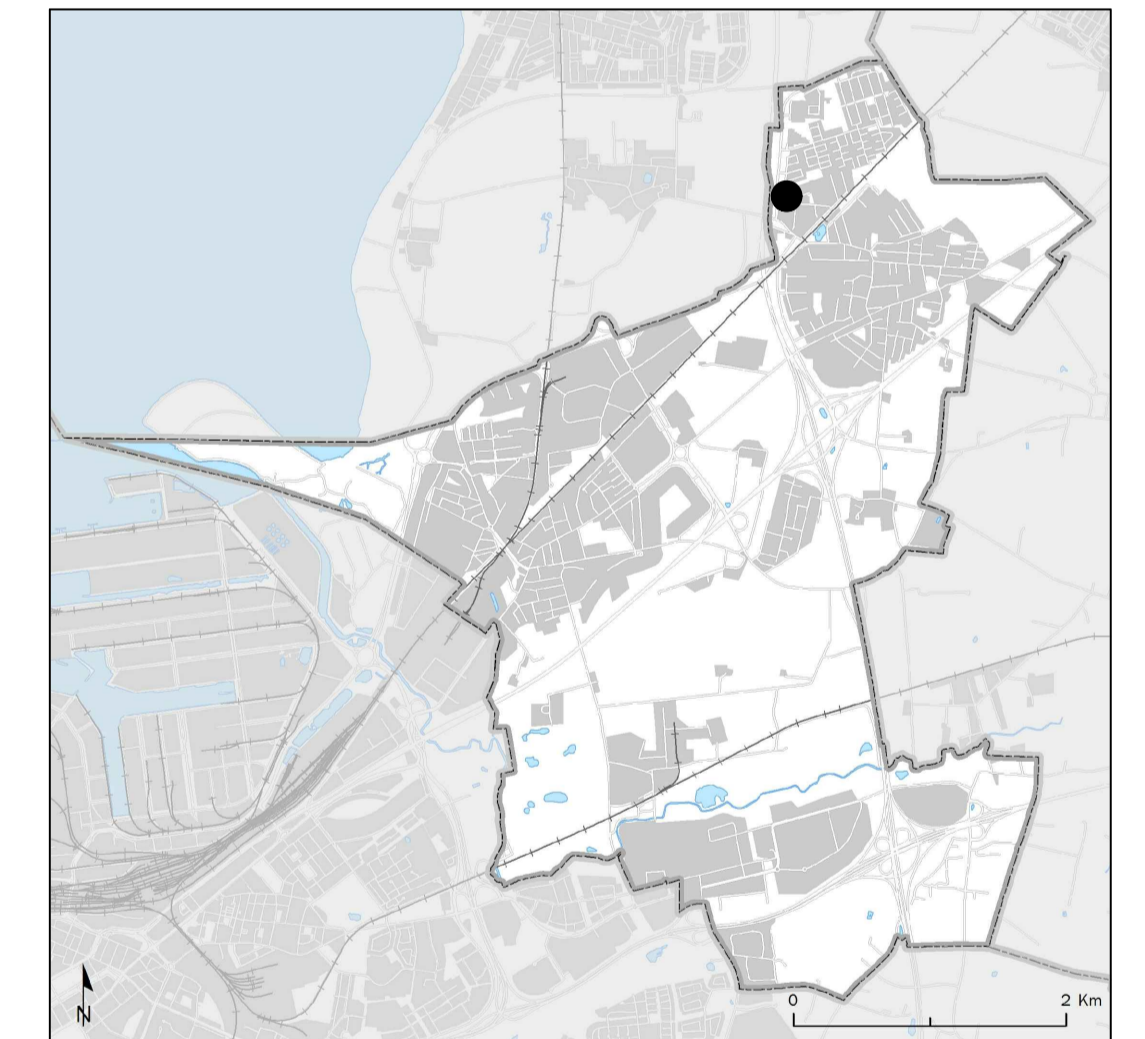
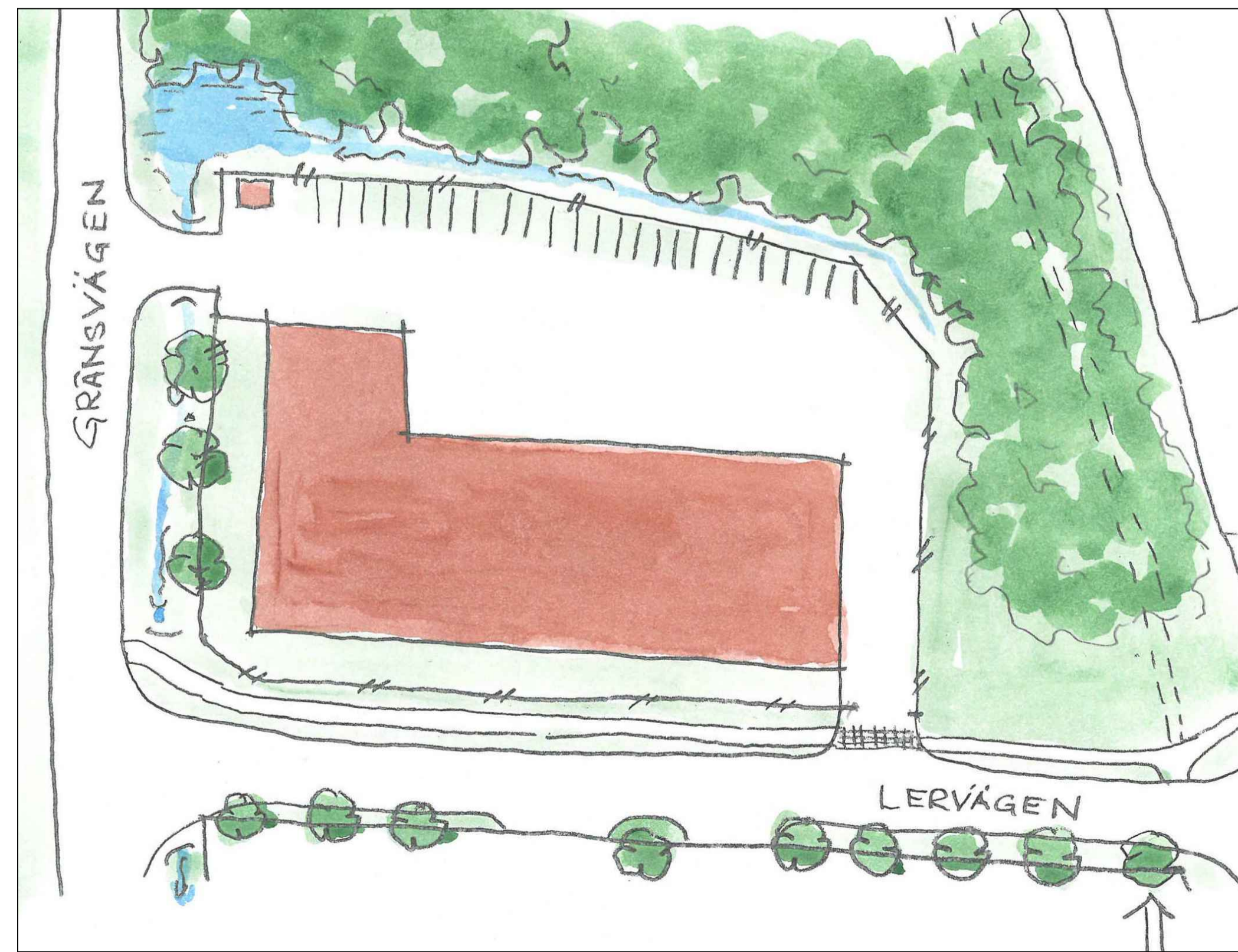
Skala 1:1000 (A3)

GRUNDKARTA BETECKNINGAR

--- Traktgräns, kvartersstraktgräns	→ Dike
- - - Fastighetsgräns	→ Strandlinje
- - - Annoncgräns (rättighet n.m)	--- Ågostagsgräns
+ Rutnätskryss	○ Enstaka träd
KVARTERET	○ Barrskog resp. lövskog symboler
2 Kvartersnamn som utgör del av fastighetsbeteckning	○ Aker
ÅKARP Registrernummer för fastighet med kvartersnamn	// Ängs- hag- eller betesmark
13:2 Traktnamn	⊗ Kärr, mosse, sankmark
S7 Registrernummer för fastighet med traktnamn	vy Vattenyta
GA:2 Registrernummer för samfällighet	— Järnvägsspår
--- Plangräns	○ 1150 Polygonpunkt
- - - Användningsgräns	○ Stolpe
- - - Egenskapsgräns	⊕ Belysningsstolpe
u Mark för underjordiska ledningar	⊗ Fornlämning
□ Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.	— Elledning i mark
□ Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.	— Teleledning
□ Kyrka	— Gasledning
□ Byggnad i allmänhet.	— VA
□ Skärntak	+13.1 Markhöjd
□ Transformatorbyggnad	3 Höjdkurvor
□ Staket eller plank	
□ Stenmur	
□ Stödmur	
□ Häck	
□ Väg	
□ Gångstig	
□ Slänt	
□ Gräns mellan gångbana och körbana	
□ Dike	
□ Strandlinje	

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
 Koordinatsystem i höjd: RH2000
 Grundkartan upprättad 2017-05-15
 av Solvig Olsson, METRIA AB

ILLUSTRATIONSKARTA



LAGA KRAFTHANDLING 2018-10-19

Detaljplan för
Del av Åkarp 1:57, Lervägen
 i Åkarp, Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2017-05-15

Kerstin Torseke Hulthén Planchef
 Mikael Larsson Handläggare
 Plats för konsultinformation

HANDLINGAR

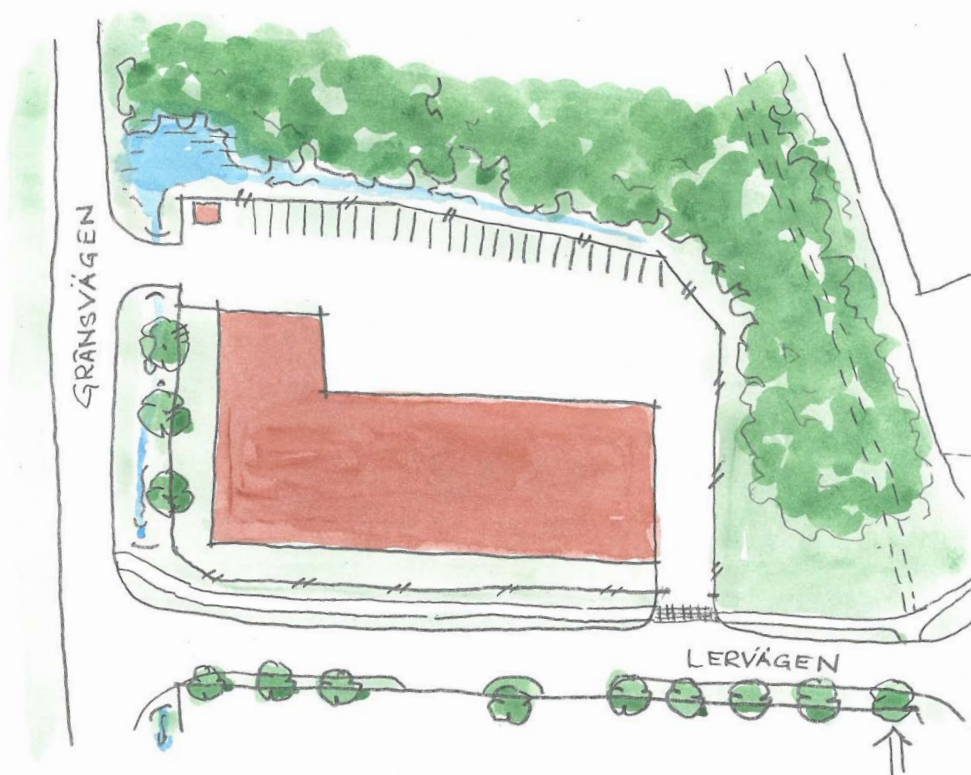
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Planprogram
- Illustrationskarta
- Granskningsutlåtande

Diarienummer	KS/2016:387
Antagande	2018-03-19 §23
Laga kraft	2018-10-19



BURLÖVS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Detaljplan

För del av Åkarp 1:57, Lervägen
Åkarp, Burlövs kommun, Skåne län
Laga krafthandling 2018-10-19

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 juridisk 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. Planprocessen kan hanteras antingen med begränsat standardförfarande, standardförfarande eller utökat planförfarande. De två senare 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. I begränsat standardförfarande godkänner samrådskretsen förslaget i samrådet och granskning krävs inte.

INNEHÅLL

Innehåll	3
Planens syfte	5
Handlingar	5
Planprocessen	5
Bakgrund	6
Plandata	6
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan.....	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan.....	7
Riksintressen	7
Kulturmiljölagen	7
Förutsättningar och förändringar	8
Platsens historia.....	8
Områdets karaktär	8
Natur och landskapsbild	8
Bebyggelse	10
Trafik.....	11
Hälsa och säkerhet.....	12
Geoteknik och grundläggning	12
Teknisk försörjning	13
Planbestämmelser	15
Användning av Mark.....	15
Utformning	15
Begränsning av markens utnyttjande.....	15
Administrativa bestämmelser	16
Konsekvenser av planens genomförande	17
Miljöbedömning enligt miljöbalken	17
Hälsa och säkerhet	17
Natur- och kulturmiljö.....	18
Sociala konsekvenser	18
Genomförandebeskrivning.....	19
Allmänt.....	19
Organisatoriska frågor	19
Avtal	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor.....	20
Medverkande	20

DP 270

KS/2016:387

PLANENS SYFTE

Syftet är att pröva lämpligheten att planlägga ett område för icke störande verksamhet i kanten av grönområdet i hörnet Gränsvägen – Lervägen. Samtidigt ska det grönstråk som följer Gränsvägen behålla en tydlig koppling fram till Lervägen och framtida bebyggelse i söder. Dagvattnet måste tas om hand på ett lämpligt sätt eftersom delar av området ligger lågt.

Planförslaget innefattar:

- En fastighet på ca 4400 m² för icke störande verksamheter med en byggrätt på ca 2500 m² med en högsta byggnadshöjd på 8 meter.
- Planen ska säkerställa allmänhetens möjlighet att promenera förbi fastigheten och vistas i den gröna miljö som bevaras.
- Planen innehåller dessutom allmänplats mark, gata och natur för att anpassas till gällande plangränser.

HANDLINGAR

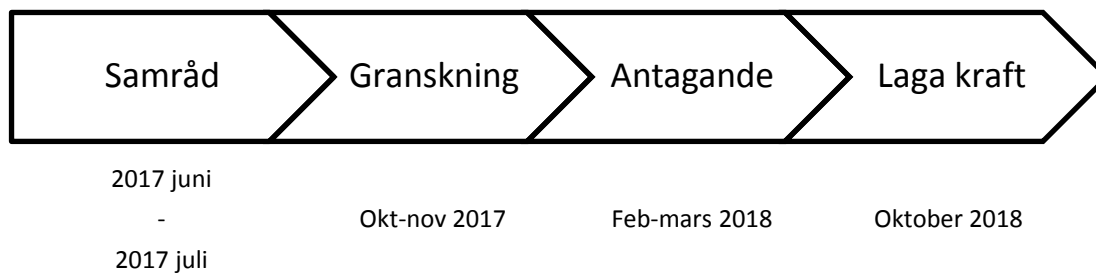
Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser, grundkarta och illustrationsskiss.
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Inventering av fladdermusfaunan inom fastigheten Åkarp 1:57, Naturvårdskonsult Gerell (2017-05-30)
- Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning, WSP (2017-09-05)
- Översvämningsutredning Åkarp 1:57, DHI (2017-09-07)

PLANPROCESSEN

Planprocessen regleras i Plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900). Denna detaljplan handläggs med utökat planförfarande på grund av att den strider mot översiktsplanen.

Detaljplanen vann laga kraft den 19 oktober 2018.



BAKGRUND

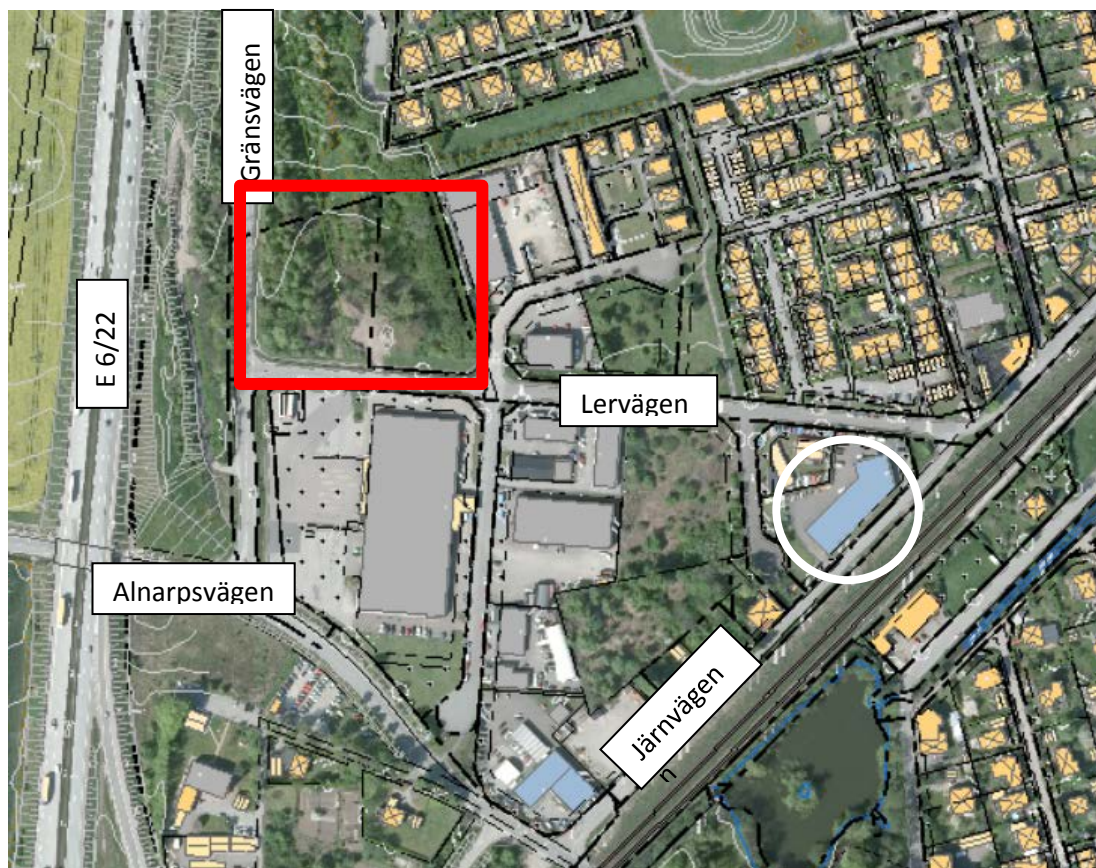
Järnvägen genom Åkarp kommer under perioden 2017- 2024 att byggas om. Den ska utökas från två till fyra spår och förläggas i ett sex meter djupt tråg. Stationen kommer att ligga mellan Alnarpsvägen och Lervägen. När utbyggnaden är klar planerar kommunen enligt framtidsplanen att omvandla området nordväst om stationen till blandad stad.

Cencio är ett företag som tillverkar markiser, persienner och gardiner. Verksamheten ligger intill järnvägen och kommer att påverkas och störas av byggnadsarbetena då Södra stambanan byggs ut till 4 spår. Genom att flytta verksamheten till den plats planen anger kommer verksamheten inte att utsättas för störningar under byggtiden. Den yta som frigörs till följd av planförslaget ger samtidigt möjligheter att skapa stationsnära bebyggelse med varierade funktioner i enlighet med Framtidsplan för Burlövs kommun (2014).

Plandata

Planområdet ligger i Åkarp och omfattar del av fastigheten Åkarp 1:57. Det avgränsas av Lervägen, Gränsvägen och det omgivande grönområdet.

Planområdets area uppgår till ca 1,36 ha.



Flygfoto med gränser i gällande planer och en röd rektangel som visar planområdets läge. Vit cirkel visar Cencios nuvarande byggnad.

Marken ägs av kommunen. Avsikten är att Cencio, vars verksamhet idag ligger vid järnvägen på mark som i översiktsplanen pekats ut för bostäder och blandad stadsbebyggelse, ska förvärva marken.

Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande 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

Översiktsplan

I översiktsplan 2030, Framtidsplan för Burlövs kommun (2014) pekats planområdet ut som grönområde och en del i den övergripande grönsstrukturen.

Planförslaget bedöms strida mot Framtidsplanen. Burlövs kommun har en liten andel natur och grönområde per invånare. Det område som planen föreslår ska tas i anspråk för en verksamhet ligger intill Gränsvägen som när den byggs ut mellan Skånevägen och Lundavägen 2017 kommer att bli en ringväg runt Åkarp. Avsikten är att bevara den gröna gångstigen öster om fastigheten och att spara den rumsbildande vegetationen mot stigen och mot gläntan norr om planområdet. Söder om Lervägen fram till stambanan planeras för blandad bebyggelse.

Detaljplan

Den västra delen av planområdet ingår i detaljplan 102T och är planlagd som allmän plats: park eller plantering.

Den östra delen undantogs av byggnadsnämnden då planen antogs år 1976 och är inte planlagd.

Fastighetsplan

Inga fastighetsplaner finns inom planområdet.



Detaljplan 102T

Riksintressen

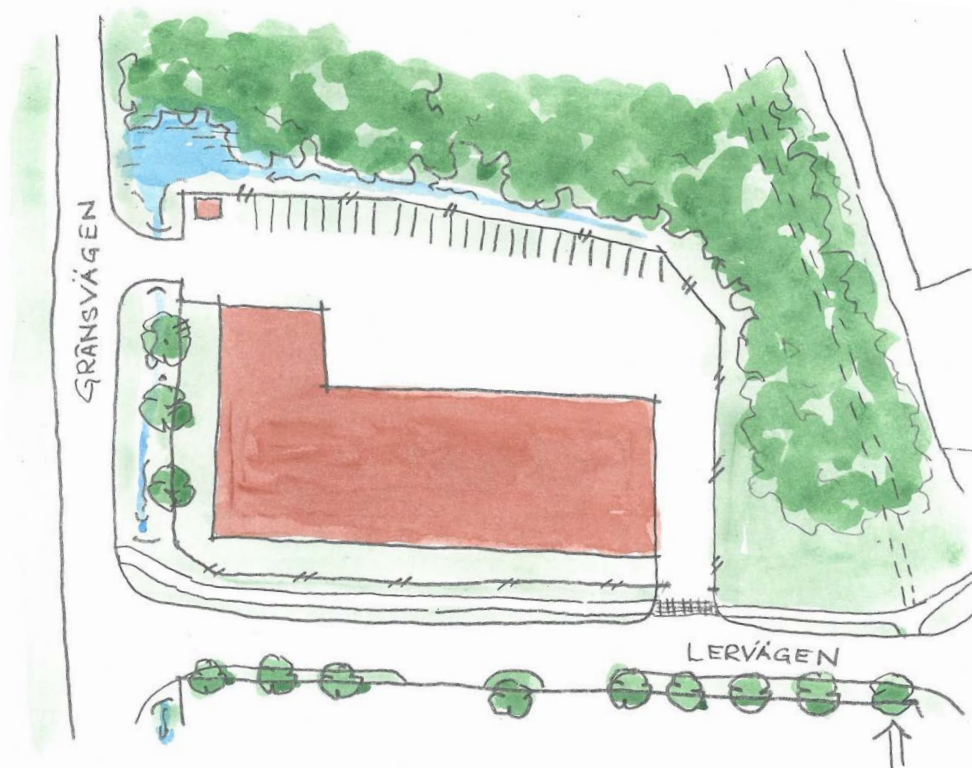
Planområdet berörs av riksintresse för kustzon. Förslaget bedöms inte påtagligt skada natur- och kulturvärden då området ligger inom Åkarps sammanhållna bebyggelse. I övrigt berörs planområdet inte av några riksintressen.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Eventuella under mark dolda fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Illustrationskiss

Platsens historia

Området har använts som fruktodling som lämnats att växa igen under andra halvan av 1900-talet.

Områdets karaktär

Den yta som tas i anspråk i planförslaget ligger i utkanten av Åkarps sammanhängande bebyggelse, nära E6/E20, och angränsar till befintligt verksamhetsområde. Området är ett igenväxande grönområde där marken delvis är fuktig. Delar av området används som promenadområde och det finns ett par stigar som leder norrut. Kvartersmarken är i förslaget till största del förlagd till de delar av grönområdet där ytvatten samlas eller använts som upplagsplats för massor, vilket gör ytan svårutnyttjad för rekreationsändamål. Den delen av planområdet med störst rekreationsvärden är till stora delar tidigare inte planlagd. Ett av planens syften är således att säkra allmänhetens tillgång till detta område genom att göra det till allmän plats med användningsbestämmelsen NATUR.

Natur och landskapsbild

Mark och vegetation

I den gamla fruktodlingen växer körsbär och plommon blandat med poppel och hagtorn, som planterats som vindsydd, och andra växter som etablerat sig spontant i området.

Grönstruktur

Området ingår i den övergripande grönstrukturen och har trots den begränsade ytan en vild karaktär vilket uppskattas av besökare inte minst barn. Under sensommaren bär träden frukt.

Längs planområdet östra kant finns en stig som löpet genom en tunnel av buskar och träd. Norr om planområdet finns en gräsbevuxen glänta som har kontakt med stigsystemet. I planens syfte ingår att dessa kvaliteter ska bevaras.



Stigen går genom en grön tunnel upp till gläntan.

Lek och rekreation

Den naturkänsla som finns i området ska bevaras och även i fortsättningen ingå i nätet av grönområden för rekreation, lek, naturupplevelse och motion

Vatten och våtmarker

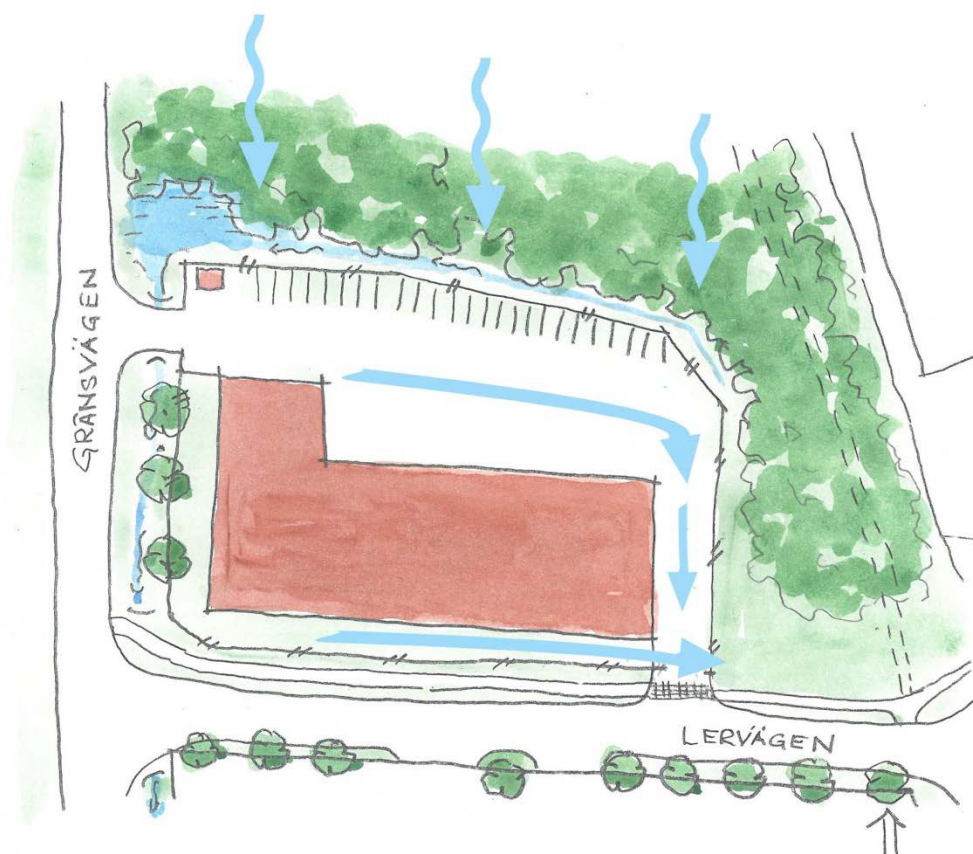
Inom planområdet finns en lågpunkt där dagvatten från naturområdet norr om föreslagen yta för kvartersmark samlas. Vid planens genomförande kommer en del av detta vatten att ledas norr om fastighet mot diket i väster. För att hantera dagvattnet krävs en lösning som viktas mot en föreslagen höjdsättning av ny byggnad. Detta beskrivs mer djupgående under nästa rubrik.

Topografi och höjdsättning

Grönområdet längs Gränsvägen är flackt och sluttar svagt mot söder. Vid lägsta punkten inom planområdet, där dagvatten samlas, ligger höjderna på runt 6 meter som lägst. Mot Lervägen lutar det sedan svagt uppåt och når vid väggkant ca 6, meter. Mot korsningen Gränsvägen/Lervägen ligger marken ytterligare något högre.

DHI (2017-09) har tagit fram en översvämningsutredning för Åkarp 1:57. I denna föreslås att höjdsättning för ny byggnad bör utgå från att denna placeras högre än omkringliggande vägar och GC-banor, samt högre än öppna avvattningsstråk och grönytor. Detta för att minimera översvämningsrisk för ny byggnad. Om dagvattensystemet överbelastas sker översvämnning då i första hand i diken och på grönytor, och i andra hand på vägar och GC-banor.

Beräkningsresultat från skyfallskartering visar att det inte uppstår några större vattendjup på Lervägen söder om fastigheten. Detta eftersom Lervägen är belägen högre än lågpunkterna inom planområdet. Risker för översvämningskador på ny byggnad om byggnaden uppförs med färdigt golv något högre än Lervägen och ett avskärande dike för dagvatten norrifrån anläggs i tomtgräns (se figur nedan). DHI föreslår i sin utredning lägsta höjd på minst +6,5 m öh för att minimera översvämningsrisk vid 100-årsregn. I planen finns bestämmelse om lägsta höjd för färdigt golv på +7,0 m öh för att ha marginal till DHIs föreslagna lägsta höjd.



Dagvatten från parkområde norr om fastigheten fångas upp av avskärande dike. Dagvatten från fastighet leds mot anslutningspunkt till dagvattennät.

Artskydd

Samtliga fladdermusarter i Sverige är idag fridlysta och fladdermusens bevarandestatus är något som måste beaktas i den fysiska planeringen. En inventering av fladdermusfaunan har gjorts på platsen (Naturvårdskonsult Gerell, 2017-05-30) och tre arter har registrerats under tiden för utredningen. Utredningen visade att inga fladdermöss hade sina dagtillhåll eller kolonier inom exploateringsområdet. Stigen i planområdets östra del använde fladdermössen enligt utredningen för att jaga föda. Med en våtmark eller mindre dagvattendamm vid det nya diket gynnas fladdermössens näringssök.

Bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det finns inga byggnader inom planområdet. Öster om området finns en- och tvåvåningsbyggnader för handel och mindre verksamheter. Söder om Lervägen ligger Brings Åkeri i en stor byggnad som tidigare nyttjats för handel.

Planförslaget innehåller en byggrätt för en verksamhetslokal, med en högsta byggnadshöjd på 8 meter, som ska placeras ut mot korsningen.

Cencio ligger idag intill järnvägen och verksamheten riskerar att störas av damm och vibrationer då utbyggnaden av stambanan genomförs. Det ligger i ett delvis avvecklat

verksamhetsområde som enligt Framtidsplanen (översiktsplanen) ska omvandlas till blandad stad.

Genom att verksamheten flyttas ut mot Gränsvägen lämnar den plats för blandad stad samtidigt som det även i framtiden kommer att finnas arbetsplatser i anslutning till området.

Bostäder

Närmaste bostad ligger cirka 100 meter nordost om planområdet. Söder om Lervägen ska enligt Framtidsplanen blandad stadsbebyggelse uppföras. Bostadsbebyggelsen får inte störas av industribuller, risk eller lukter från verksamheten inom planområdet.

Gestaltning av ny bebyggelse

Planområdet ligger vid infarten till den framtida stationen och ett utbyggnadsområde i ett läge som många kommer att passera. Det är angeläget med en byggnad som ger ett gediget och välbyggt intryck. En gestaltad byggnad som gärna får avspegla vilken funktion den har samt se välkomnande och trevlig ut. Material, proportioner, fönstersättning och färg har betydelse liksom vegetation och markbehandling mot gator och stråk där människor rör sig.

Trafik

Gator

Planområdet ligger i hörnet Gränsvägen och Lervägen. De båda gatorna ingår i planområdet, för att planen ska följa befintliga plangränser men inga förändringar planeras.

Kollektivtrafik

Åkarps station kommer att flyttas så att den får en nedgång från Alnarpsvägen och en från det nya stationstorget vid Lervägens slut cirka 300 meter från planområdet.

Buss 130 mellan Malmö och Lund stannar på Lundavägen cirka en kilometer från planområdet och buss 133 mellan Malmö och Lomma via Alnarp stannar på Alnarpsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Längs Lervägen löper en gång- och cykelväg. Korsningen bör markeras så trafik till och från verksamheten uppmärksammas på att oskyddade trafikanter rör sig här.

Längs Gränsvägen planeras en cykelväg på vägens västra sida.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering och varumottagen ska ske på den egna fastigheten. Enligt "Parkeringsprogram för Burlövs kommun – Policy & Norm" antagen 2016, krävs 4,5 p-platser för anställda per 1000 m² verksamhetsyta. Till detta kommer behovet av besöksparkering, plats för rörelsehindrade och cykelparkering.

Leveranser till och från företaget sker oftast med mindre lastbilar och arbetsfordon typ minibuss dock kommer leveranser med 24 meter långtradare cirka 1 gång i veckan. För att undvika behov av en stor vändplats ska 24 meters transporter köra in från Lervägen och ut direkt till Gränsvägen. Övrig trafik får både in och utfart från Lervägen.

Trafiksäkerhet

Det ska tydligt framgå att man passerar en cykelväg då man kör in på fastigheten. Cykelbanan ska markeras som en upphöjd yta eller på annat sätt. Sikten ska vara god vid utfarter från tomt.

Hälsa och säkerhet

Den verksamhet som planeras för kommer inte att vara störande. Genom att placera den närmre Gränsvägen kommer trafiken inte längre att gå förbi bostäderna. Planområdets placering och utformning innebär att grönstrukturen kommer att hänga samman även i framtiden.

Buller

Verksamheten får inte bullra så den stör befintliga och i framtidsplanen föreslagna bostäder. Detta regleras i detaljplanen med användningsbestämmelsen Z – icke störande verksamheter. Närmaste befintliga bostad ligger ca 120 meter från planerad verksamhet.

Klimatanpassning

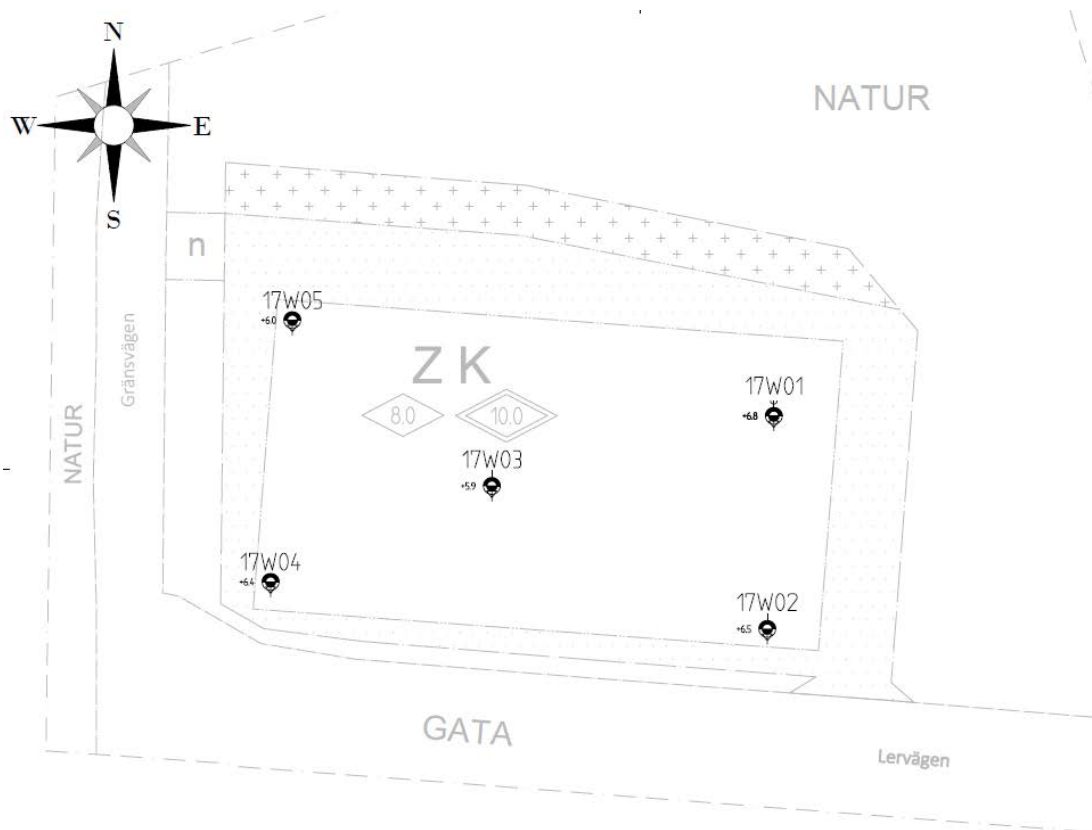
Planområdet ligger i en lågpunkt där dagvatten blir stående. När tomten byggs ut kommer vatten från grönområdet att ledas till ett dike väster om fastigheten.

Miljöstörande verksamhet

Miljöstörande verksamhet tillåts inte på grund av närhet till befintliga och framtida bostäder.

Geoteknik och grundläggning

En grundundersökning (2017-09-05) har genomförts av WSP. Provboringarna genomfördes inom föreslagen yta för byggrätt (se karta nedan).



Inom den östra delen av det undersökta området består ytjorden främst av fyllning i form av sandig mulljord. Denna underlagras av siltig lera följt av sand och till sist lermorän. Ytjorden i den västra delen av undersökningsområdet består av sandig mulljord som främst underlagras av lermorän.

WSP bedömer att grundläggning generellt kan ske utan särskilda förstärkningsåtgärder. Nederbörd och höga grundvattennivåer kan dock medföra problem i samband med schaktarbeten på grund av jordens innehåll av silt och lera.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning har genomförts av WSP (2017-09-05) för att bedöma föroreningsituationen inom planområdet. Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) förutsätts gälla som åtgärds mål då planerad exploatering utgörs av verksamheter/kontor.

Resultaten från undersökningen visar att uppmätta föroreningshalter i både fyllnadsjord och naturlig jord var låga och att det inte förväntas förekomma halter över bedömt gällande åtgärds mål för området MKM. Följaktligen bedöms utökad miljöteknisk markundersökning inte vara nödvändig.

Analysresultatet av grundvatten visar på en måttlig till påtaglig påverkan av grundvattnet med hänsyn till grundämnen, samt en låg halt av PAH. Inga bekämpningsmedel upptäcktes i analysen. De grundämnena som i undersökningen bedöms ha måttlig eller påtaglig påverkan är kadmium, zink och nickel. Kadmium- och zinkhalterna (0,12 mikrogram/l, respektive 5,6 mikrogram/l) i grundvattnet motsvarar endast något mer än de genomsnittliga naturliga bakgrundshalterna i ytvattnet som listas i SGUs (2013:01) tillståndsklassning för grundvatten. Halterna av nickel uppgår till 6,4 mikrogram/l, vilket är avsevärt mycket mer än bakgrundshalten 0,38 mikrogram/l. Den uppmätta nickelhalten klarar dock med marginal SGUs (2013:01) gränsvärden (20 mikrogram/l) för påverkan på ytvatten och tjänlighet för dricksvatten.

Vid eventuellt kommande hantering av grundvatten föreslås i WSPs utredning att hänsyn ska tas till förekommande föroreningar i vattnet genom sedimentering av länshållningsvattnet.

Förekommande föroreningar kan vara en indikation på påverkan från verksamheter i närområdet. Detta bör undersökas närmare genom tillsynsmyndighetens försorg.

Radon

I Burlövs kommun har ingen högriskmark för radon påträffats. Hela kommunen har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m³. Generellt rekommenderas att bygga med radonskyddad grundläggning i kommunen. Markradonundersökning utfördes i samband med geoteknisk utredning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till VA-ledningar i Tegelvägen anläggs i fastighetens sydöstra hörn. Ledningar anläggs intill Lervägen.

Dagvatten

Anslutningsserviser för dagvatten finns i Tegelvägen. Avledningen av dagvatten kommer att ske via två system. Dagvatten från kvartersmark med hårdgjorda ytor och behov av snabb avledning leds österut till dagvattenservis i Tegelvägen. Avvattning av parkmark norr om kvartersmark kommer att fördröjas direkt nordväst om verksamhetstomt i form av en mindre dagvattendamm. Dagvattnet leds sedan söderut med befintligt dike mellan Gränsvägen och planerad verksamhet (se figur på sidan 10).

Enligt utredning av DHI (2017-09-07) innebär exploateringen att översvämningsrisken nedströms planområdet ökar något. Detta främst genom undanträngning men även genom att stora ytor inom planen hårdgörs. Totalt uppskattas exploateringen ge upphov till att ca 450

m³ ytterligare avrunnen volym belastar omkringliggande mark. Om inga åtgärder genomförs uppskattas att merparten av denna volym kommer rinna vidare längs med dike väster om planerad verksamhet och slutligen ner mot Alnarpsån.

Förslagna åtgärder i form av dagvattendamm och dike kan enligt DHI (2017-09-07) till stor del, och i bästa fall helt, kompensera för den extra vattenvolym som exploateringen innebär. Totalt uppskattas i storleksordningen ca 500 m³ kunna omhändertas i en 300 m² stor dagvattendamm kombinerat med ett 170 m långt dike runt fastigheten. Förutom reducerad översvämningrisk får diket också en dränerande funktion, och våtmarken i sin tur kan medföra fördelar så som ökad biologisk mångfald, samt rening av eventuellt förorenat dagvatten.

Övriga ledningar

E.ON Gas har distributionsledningar för natur- och biogas intill eller i närheten av området, vilka det finns möjlighet att ansluta till.

Avfall

Verksamhetsavfall sorteras i containrar på den egna fastigheten. Enligt ny renhållningsordning som togs fram 2016 ska hushållsavfall hållas separat från verksamhetsavfall. 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.

Brandvattenförsörjning

Brandvatten finns i Lervägen, vilket enligt Räddningstjänsten Syd anses vara i tillräcklig omfattning. Planområdet ligger inom normal insatstid. För god tillgänglighet vid uttryckning ska avståndet mellan körbar väg (uppställningsplats för släckbil) och entréer inte ska överstiga 50 meter.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av Mark

Allmän plats

NATUR (4 kap. 5§ 2 PBL)

Friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Delar av naturområdet ska också tjäna som dagvattenhantering.

GATA (4 kap. 5§ 2 PBL)

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

Kvartersmark

ZK – Icke störande verksamheter och kontor (4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL)

Verksamhetsområde för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Genom bestämmelsen K tillåts också kontor.

Utformning

Allmän plats

dike – Avskärande dike ska finnas (4 kap. 5 § 2)

Bestämmelsen anger yta inom vilket avskärande dike ska finnas. Diket ska fånga upp vatten från naturmark.

våtmark – Våtmark ska finnas (4 kap. 5 § 2)

Bestämmelsen anger yta inom vilken våtmark ska finnas. Våtmarken har en översvänningsreducerande och fördröjande funktion, samt bidrar till biologisk mångfald.

Kvartersmark



-

Högsta totalhöjd i meter. (4 kap. 11§ 1, 16§ 1, 30§ PBL)



-

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

Lägsta tillåtna höjd för färdigt golv är +7,0 m över nollplanet. (4 kap. 16§ 1 PBL)

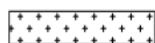
Höjden regleras för att undvika översvänningsrisk vid skyfall.

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 skapa en fri genomfart för trafik på området, samt fastställa att huvudbyggnad inte angränsar direkt till allmän plats.



Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med maximal byggnadshöjd på 4 meter (4 kap. 11§ 1, 16§ 1 och 30§ PBL)

Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till exempelvis cykelgarage och förrådsbyggnader.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 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).

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (4 kap 7 § PBL).

Ansvar för byggande, iordningsställande samt drift och underhåll av allmänna platser åligger kommunen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (4 kap. 6 § PBL)

Bestämmelsen möjliggör bland annat kulvert för kommunal dagvattenhantering under avsedd utfart från fastighet. Byggnad får inte uppföras.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvatten överskrids. Detta motiveras under följande rubriker.

Vatten

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för dagvatten. Planförslaget bedöms inte ge mätbara effekter på vattenkvalitet eftersom användningen Z – verksamheter endast tillåter småindustri eller lättare verkstadsindustri. Regnvatten som leds från tomten till VA Syds dagvattenledning motsvarar således kvaliteten på parkerings- och takvatten. Om annan typ av industri skulle bli aktuell får verksamheten prövas mot MB Kap 9. Vatten från grönområdet som idag rinner genom planområdet leds till befintligt dike väster om fastigheten.

Alnarpsån är recipient för dagvatten. Ån har av länsstyrelsen klassificerats som dålig ekologisk status på grund av övergödning och miljögifter. Så stor del av planområdet som möjligt bör få genomsläpplig beläggning. Dagvatten från tomtmark bör också gå genom oljeavskiljare innan det når det kommunala dagvattennätet. Gällande dagvatten från naturmark norr om verksamhetstomten får avgränsande dike en dränerande funktion. Dagvattendammen bidrar till rening av eventuellt förorenat dagvatten och kan även medföra fördelar så som bidragande till ökad biologisk mångfald.

Luftkvalitet och trafik

För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal under lagkraven. Den trafikökning som planen medför bedöms vara försumbar. Verksamheten flyttas från ett läge längre in i området. Det innebär att trafiken kommer att minska i närheten av befintliga och kommande bostäder.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller/omgivningsbuller

Trafiken förbi bostäderna vid Lervägen och framtida omvandlingsområde kommer att minska. Trafikbullret vid bostäder i omgivningen kommer därmed inte att öka.

Störningar

Planen tillåter inte störande verksamhet.

Skyddsavstånd

Verksamheten kräver inget skyddsavstånd.

Risker

Inga transporter med farligt gods förekommer

Natur- och kulturmiljö*Naturmiljö och biologisk mångfald*

Området är en del av en igenvuxen fruktodling med värde för den biologiska mångfalden avseende flora och fauna. I förslaget är kvarteretsmarken till största del förlagd till de delar av naturområdet med lägst naturvärden närmast trafikytorna och som är mest svårutnyttjad för rekreativ ändamål. Områdets otillgänglighet är en följd av att platsen dels använts som upplagsplats för massor, och dels för att det ligger i en lågpunkt där vatten samlas vid regn. Den delen av planområdet med störst natur- och rekreativvärden är inte tidigare planlagd. Ett av planens syften är att säkra allmänhetens tillgång till detta område genom att göra det till allmän plats med användningsbestämmelsen NATUR.

Artskydd – fladdermöss

I planförslaget bevaras den gröna omgivningen öster och norr om planerad bebyggelse. Enligt utförd inventering av fladdermöss inom Åkarp (Naturvårdskonsult Gerell, 2017-05-30) innebär det att planförslagets effekter på den lokala fladdermusfaunan bedöms bli minimal.

Kompensationsåtgärder

Föreslagen dagvattenhantering på naturmark nordväst om kvarteretsmarken innefattar en mindre dagvattendamm för att fördröja dagvatten från naturområdet. Denna tillhandahåller också en vattenspegel som möjliggör näringssök för fladdermusen. Fladdermusholkar monteras i naturområdet norr om kvarteretsmarken.

Sociala konsekvenser*Befolkning och service (kommunal och kommersiell)*

Ett antal arbetsplatser i Åkarp får möjlighet att finnas kvar vilket gynnar sysselsättningen på orten. Mark som i framtiden kan användas för kollektivtrafiknära blandad stadsbebyggelse frigörs.

Barnkonventionen/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. Föreslagen placering av verksamheten minskar trafiken inne i ett framtida område med blandad stad.

Bevarandet av vegetation och av stigen genom planområdet samt anpassning av verksamhetsfastigheten till omgivande vegetation och gläntan möjliggör fortsatt tillgänglighet till grönområdet med dess förutsättningar för lek och rekreation.

Jämställdhet

Grönområdet och cykelvägen utanför verksamhetsområdet kommer fortsatt att vara tillgängliga.

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 utökat planförfarande, eftersom den strider mot översiktsplanen.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under vintern 2018.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Exploatören ska vara huvudman för kvartersmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Burlövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Kommunen ansvarar för det allmänna VA nätet genom VA Syd. E.ON Elnät Sverige AB står för elförsörjningen.

Exploatören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Avtal

Köpeavtal

Köpeavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ett genomförande av planen medför att kvartersmarken för verksamhet ska avstyckas från fastigheten Åkarp 1:57

Ledningsrätt, servitut

Ledningsrätt eller servitut får bildas för kommunala vatten, avlopp och dagvattenledningar. Avtal om detta skall upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen. Ledningarna är förlagda i de delar som är utmärkta som u-område.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen svarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för överföring av mark samt avseende ny ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kommunens kostnader för upprättande av detaljplan och planens genomförande täcks av markförsäljning.

Exploatering

Följande kostnader kan komma att belasta kommunen:

- Genomförande av åtgärder för att fördröja och avleda dagvatten/ytvatten på allmän plats.
- Fastighetsreglering
- Anslutning till allmän gata

Tekniska frågor

Befintliga ledningar

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

Dagvattenledning finns i Lervägen.

Vatten- och spillvattenledningar finns med anslutningspunkter i Tegelvägen.

MEDVERKANDE

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

Kerstin Torseke Hulthén

Planchef

Mikael Larsson

Planhandläggare