

Kommunledningsförvaltningen  
Handläggare: Joel Tufvesson  
Telefon: 040-625 68 45  
E-post: joel.tufvesson@burlov.se

Enligt sändlista

## **Lagakraftbevis för detaljplan för Åkarp 7:89, Allväxtcenter, Åkarp, Burlövs kommun, Skåne län**

Kommunstyrelsen antog den 16 november 2020 § 100 Detaljplan för Åkarp 7:89, Allväxtcenter (DP 278).

Länsstyrelsen Skåne beslutade den 9 december 2020 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunstyrelsens beslut inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut om antagande överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avlog överklagandet den 12 februari 2021. Vid överklagandetidens utgång hade inga överklaganden inkommit till domstolen.

Antagandebeslutet vann laga kraft den 5 mars 2021.

Joel Tufvesson  
Stadsarkitekt

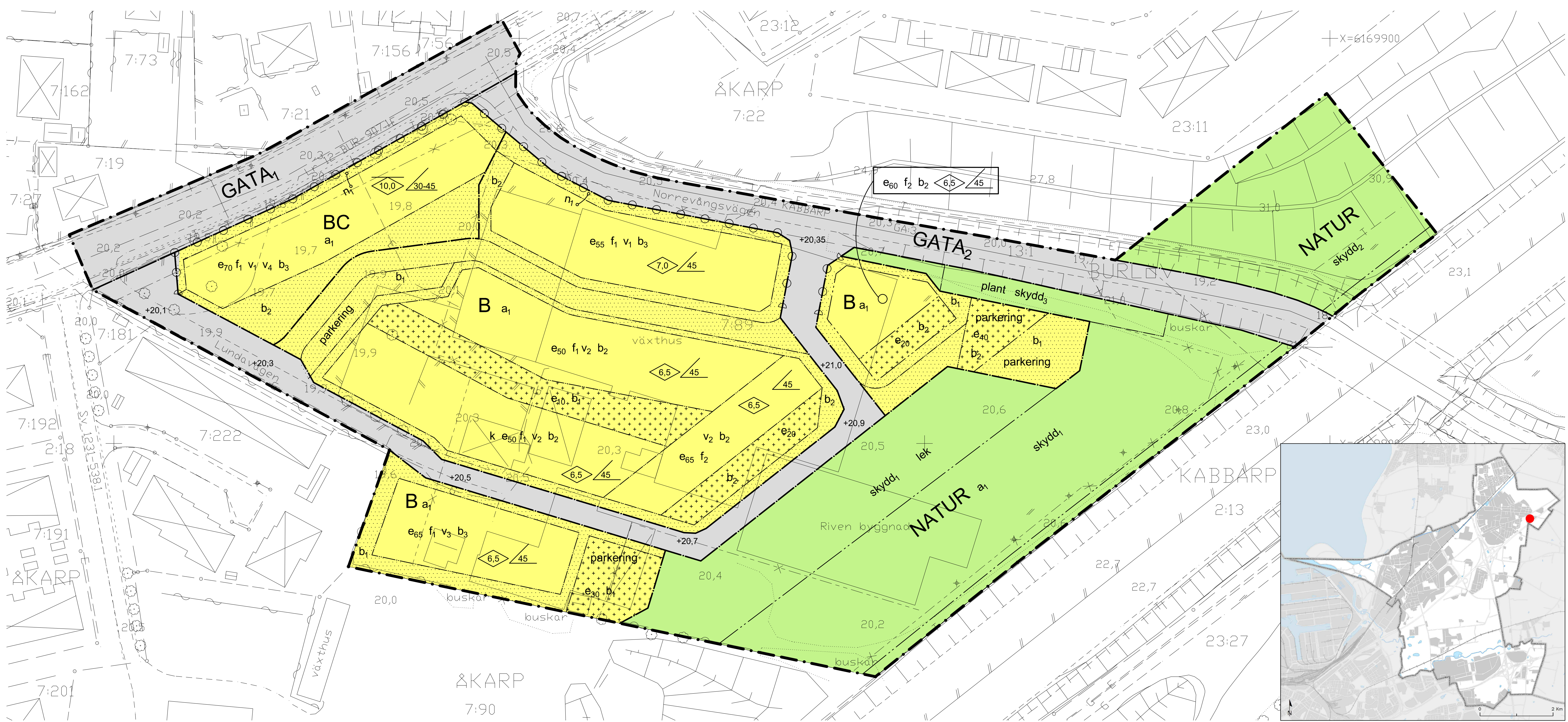
### **Sändlista**

Kopia samt laga krafthandlingar till:

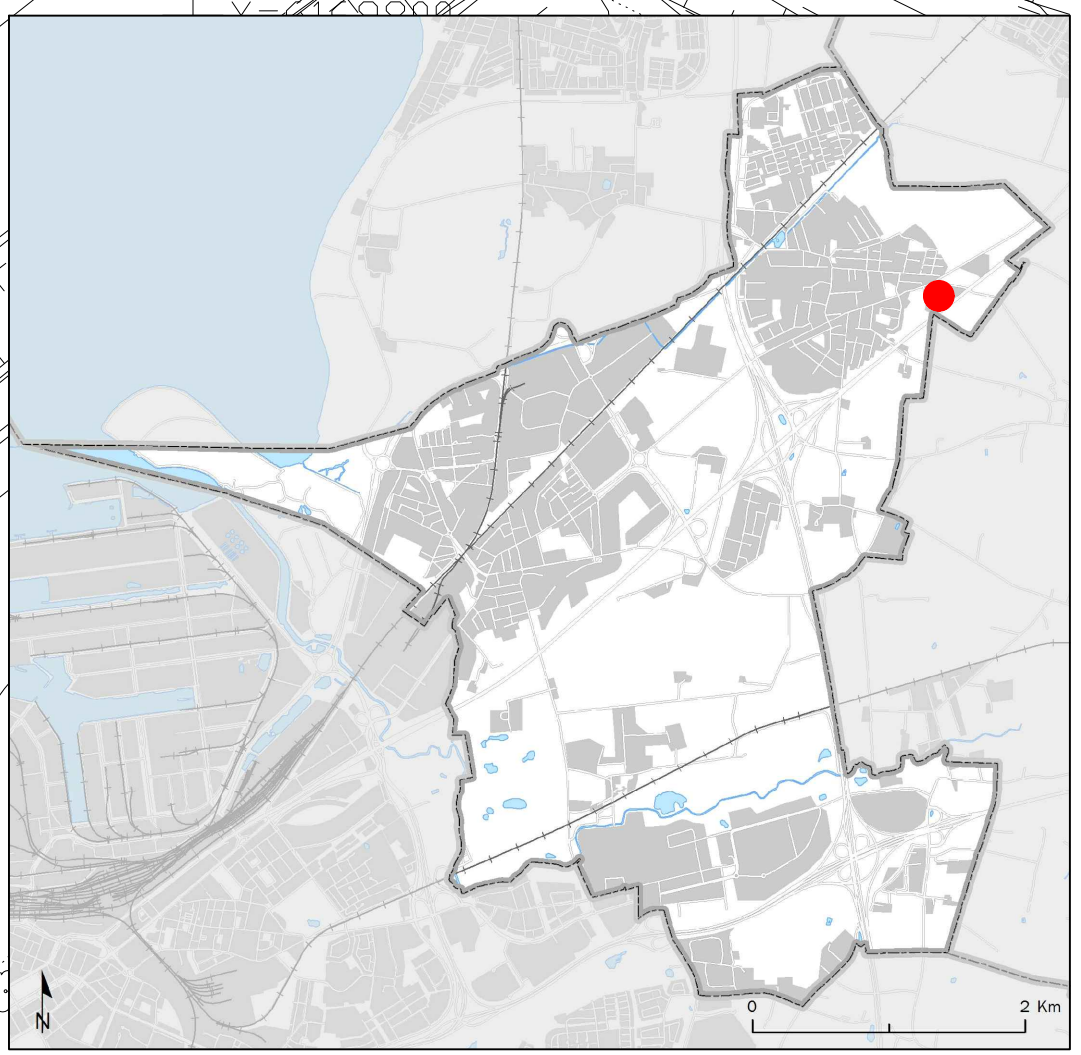
Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet





5 0 5 10 15 20 25 PLANKARTA  
Skala 1:500 (A1)



Översiktskarta

**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<sub>1</sub> Huvudgata
  - GATA<sub>2</sub> Lokal gata
  - NATUR Naturområde
- Kvartersmark
- B Bostäder
  - BC Bostäder och centrumverksamhet

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- Mark och vegetation**
- +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara 0,0 meter.
  - skydd<sub>1</sub> Ett bullerskydd i form av vall i kombination med ojämrant plank eller mur ska finnas längs väg E22. Plank eller mur ska ha en lägsta höjd om 1,2 meter. Total höjd på skyddet ska vara 5 meter över marknivå på närmsta körbanan på vägen.
  - skydd<sub>2</sub> Bullerskydd i form av plank ska finnas. Total höjd på skyddet ska vara 3 meter över marknivå på närmsta körbanan på väg E22.
  - skydd<sub>3</sub> Bullerskydd i form av plank med en höjd om 3,4 meter över mark ska finnas.
  - plant Syrenhäck blandad med hagtorn ska bevaras. Skadade exemplar får ersättas med nya av samma växtsort.

- lek Lekplats får anordnas.
- Körbar utfart får inte anordnas.

**UTFORMNING AV KVARTERSMARK**

- Utnyttjandegrad
- e<sub>00</sub> Största byggnadsarea i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

- Begränsning av markens utnyttjande
- Marken får inte förses med byggnad.
  - Marken får endast förses med komplementbyggnader och plank.

- Markens anordnande
- parkering Parkering.
  - n<sub>1</sub> Häck med en höjd om högst 1,5 meter ska finnas längs gata.

**Utformning**

- Komplementbyggnader får ha en högsta totalhöjd om 3,5 meter.
- Uteplats till bostad ska utformas eller placeras på ett sådant sätt att bullernivåer underskrider gällande riktvärden.
- v<sub>1</sub> Maximal byggnadsarea per huskropp 450 m<sup>2</sup>.
  - v<sub>2</sub> Maximal byggnadsarea per huskropp 335 m<sup>2</sup>.
  - v<sub>3</sub> Maximal byggnadsarea per huskropp 270 m<sup>2</sup>.
  - Maximal byggnadsarea under v<sub>1</sub> - v<sub>3</sub> är angiven exklusive förråd, carport och dylikt.
  - v<sub>4</sub> Bostäder ska ha minst hälften av boningsrummen vända mot fasad där bullernivåer underskrider gällande riktvärden. Frontispiser och takkupor på sammanlagt högst hälften av fasadlängden ska inte medräknas i byggnadshöjd.
  - 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad.
  - 0,0 Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad.

- 45 Högsta tillåtna takvinkel.
- 30-45 Lägsta och högsta tillåtna takvinkel för huvudbyggnad.

**Utseende**

- f<sub>1</sub> Fasadmateriäl ska vara puts eller tegel. Andra materiäl får förekomma i begränsad omfattning.
- f<sub>2</sub> Fasader mot väg E22 får utföras i trä eller annat ljudabsorberande materiäl.

Tak på bostadsbyggnader ska beläggas med växttak, takpannor eller plåt. Tak får förses med solpaneler på ett sätt som är anpassat till byggnadens gestaltning.

Komplementbyggnaders fasadmateriäl får utöver puts och tegel vara annat materiäl som är anpassat till huvudbyggnadens gestaltning. Tak på komplementbyggnader ska vara växttak.

**Varsamhet**

- k Om befintligt bostadshus bibehålls ska byggnaden kvarstå i ursprunglig volym och form.

**Utförande**

- b<sub>1</sub> Minst 60 procent av fastighetsareans mark inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig.
- b<sub>2</sub> Minst 20 procent av fastighetsareans mark inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig.
- b<sub>3</sub> Minst 10 procent av fastighetsareans mark inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig.

**Källare får inte finnas.**

- Bostäder ska förses med avstängningsbar ventilation. Friskluftsintag ska placeras på fasad vänd inåt området.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Villkor för lov eller startbesked

Innan startbesked beviljas för bostadsbyggnad ska bullervall vara uppförd.

Marklov krävs för åtgärder som kan förändra markens genomsläpplighet.

- a<sub>1</sub> Innan startbesked beviljas för bostadsbyggnad ska markföröreningar inom användningsområdet vara avhjälpta.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

- AKARP Traktnamn
- 132 Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
- S:7 Registreringsnummer för sonfällighet
- GA:2 Registreringsnummer för sammansattanslaggning
- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.
- Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.
- Kyrka
- Byggnad i allmänhet.
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket eller plank
- Stenmur
- Stönmur
- Häck
- Väg
- Gångstig
- Slätt
- Gräns mellan gångbana och körbana
- Diå
- Strandlinje
- Rostgräns
- Enstaka träd
- Barrskog resp. lövskog symboler
- Aker
- Ångs- hag- eller betesmark
- Klärr-, mosse-, sankmark
- Vattenyta
- Järnvägsspår
- Polygonpunkt
- Stolpe
- Betygsningsstolpe
- Fornlämning
- Eledning i mark
- Teleledning
- Gasledning
- VA
- 131 Markhöjd
- Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
- Koordinatsystem i höjd: RH2000
- Grundkartan upprättad 2020-02-13
- av Solvig Olsson, METRIA AB

**LAGA KRAFTHANDLING 2021-03-05**

Detaljplan för  
**Åkarp 7:89 m.fl.**  
i Åkarp, Burlövs kommun, Skåne län  
Upprättad av Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2020-02-13

Elin Tängermyr  
Tillväxtchef

Karin Björjesson  
Planhandläggare

**JAENECKE**  
Jämska Arkitektur AB, Södra Förstaplan 31  
211 43 Malmö tel 040-996 20

- HANDLINGAR**
- Plankarta med bestämmelser
  - Illustrationsplan
  - Planbeskrivning
  - Fastighetsförteckning
  - Samrådsredogörelse
  - Granskningsutlåtande

Diarienummer KS/2018:305

Vunnit laga kraft 2021-03-05

Genomförandetid slutar 2026-03-05



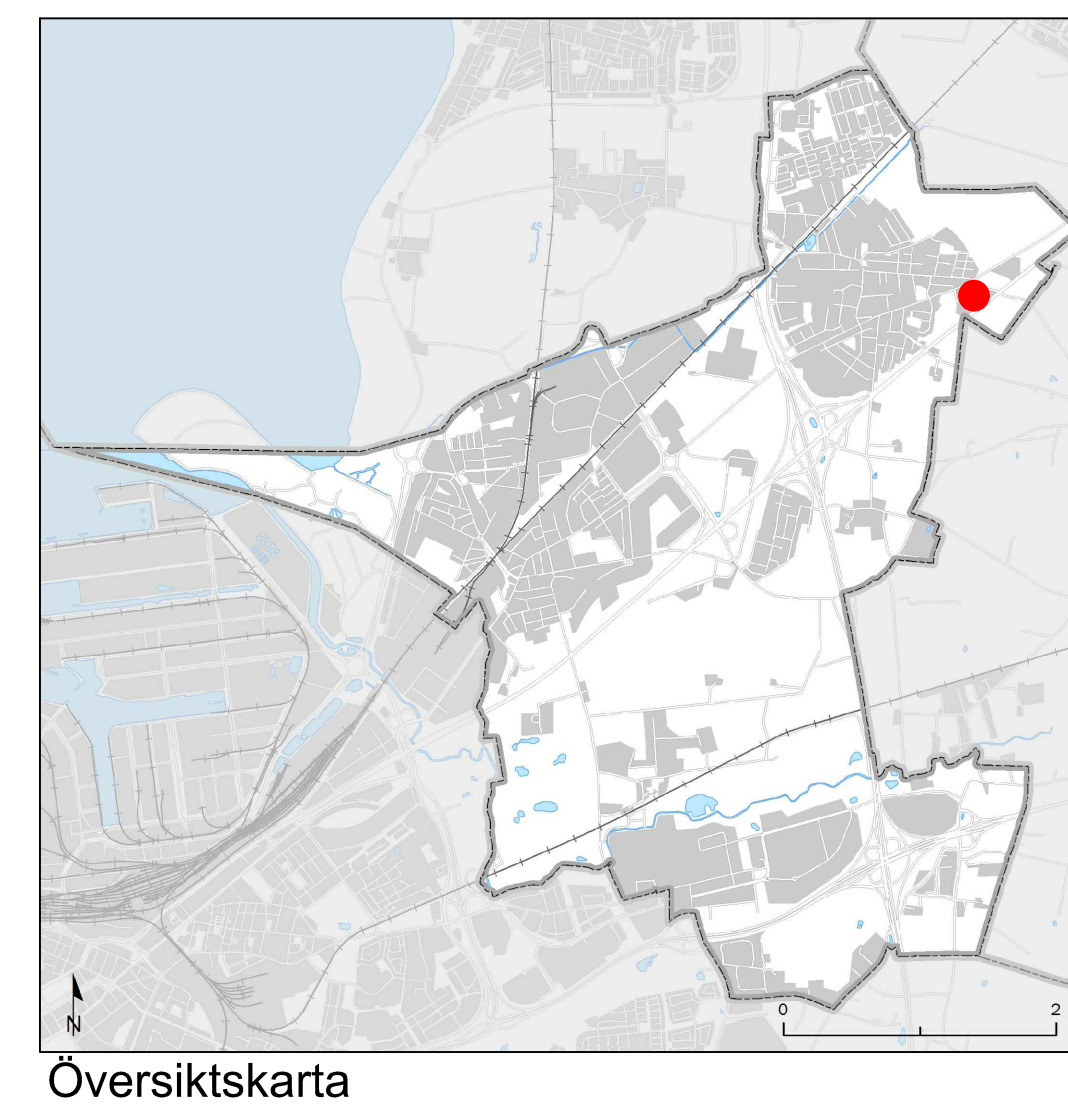
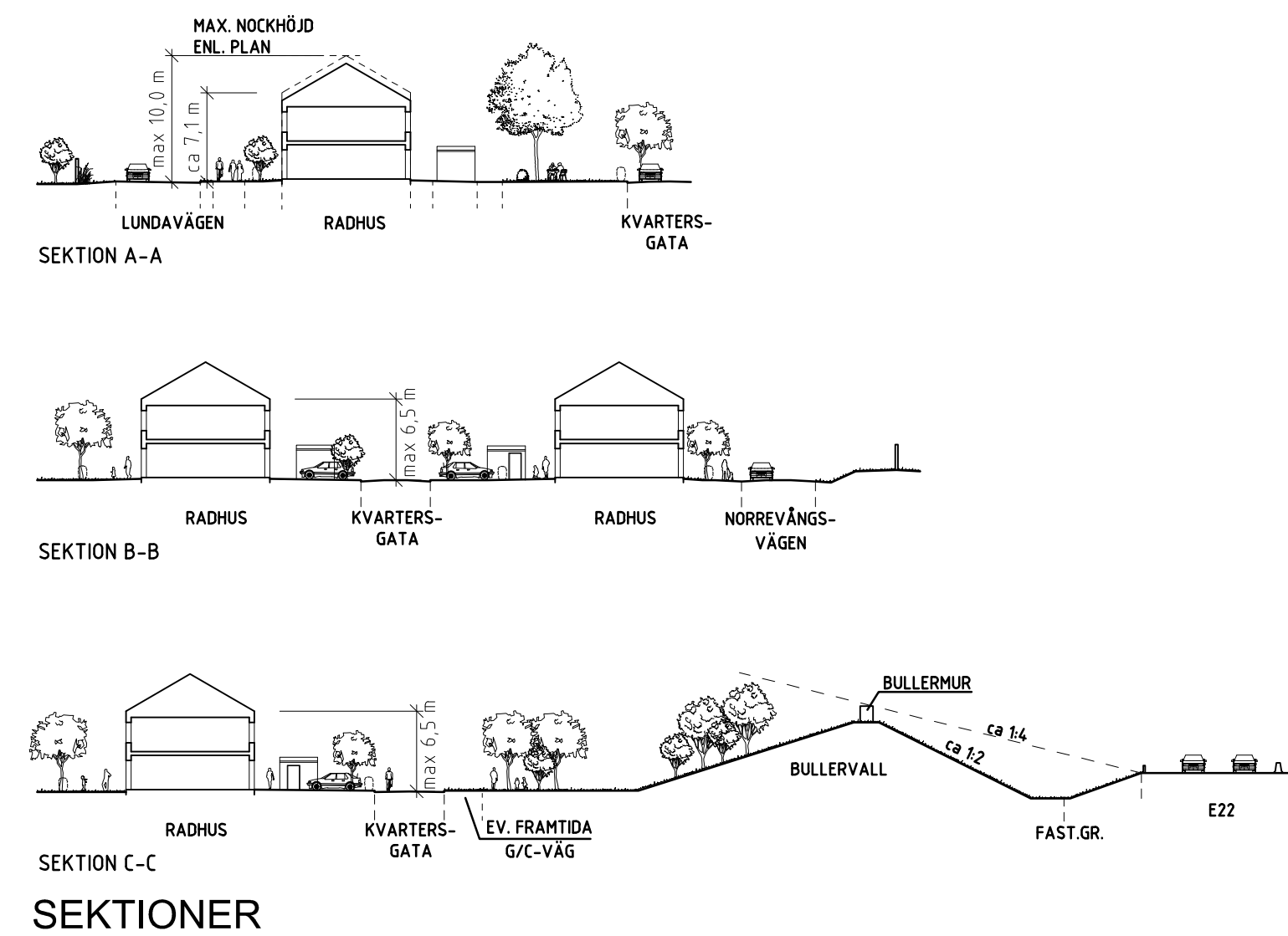


ILLUSTRATIONSPLAN  
 5 0 5 10 15 20 25 M  
 Skala 1:500 (A1)

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

<p>ÅKARP 132 S/7 GA2</p> <p>Traktnamn Registernummer för fastighet med traktnamn Registernummer för samfällighet Registernummer för gemensamhetsanläggning</p> <p>Plangräns Användningsgräns Egenskapsgräns</p> <p>Bostadshus resp. uthus markerat efter huvud Bostadshus resp. uthus markerat efter takkonturen Kyrka Byggnad i olinje Skärmtak Transformatorbyggnad Staket eller plank Stenmur Stöbmur Häck Väg Gångstig Slätt Gräns mellan gångbana och körbana Dike Strandkänje Rogstagsgräns</p>	<p>Enstaka träd Berrislag resp. lövsåg symboler Åker Rogs- hag- eller betesmark Körr-, nosse-, sankmark Vattentyta Järnvägsspår Polygonpunkt Stolpe Belysningsstolpe Fornlämning Elledning i mark Teleledning Gasledning VA Märkning</p> <p>131</p>
---	---

Koordinatsystem i plan: SVEREF 99 13 30  
 Koordinatsystem i höjdi: RH2000  
 Grundkartan upprättad 2020-02-13  
 av Solvig Olsson, METRIA AB



LAGA KRAFTHANDLING 2021-03-05

Detaljplan för  
**Åkarp 7:89 m.fl.**  
 i Åkarp, Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2020-02-13

Elin Tängermyr  
 Tillväxtchef

Karin Börjesson  
 Planhandläggare



HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Diarienummer KS/2018:305

Vunnit laga kraft 2021-03-05

Genomförandetid slutar 2026-03-05

Dp 278







## Detaljplan för Åkarp 7:89 m.fl, Allväxtcenter

Burlövs kommun, Skåne län  
Laga krafthandling 2021-03-05  
PLANBESKRIVNING









## Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Syfte	4
Bakgrund	5
Plandata	5
Planhandlingar	5
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>6</b>
Riksintressen	6
Miljöbalken	6
Kulturmiljölagen	6
Översiktsplan	6
Detaljplan	6
Regionalt kulturmiljöprogram	7
Övriga kommunala styrdokument och beslut	7
<b>Förutsättningar</b>	<b>8</b>
Platsens historia	8
Områdets karaktär	8
Befintlig bebyggelse, verksamheter och service	8
Natur och landskapsbild	8
Trafik	10
Hälsa och säkerhet	10
Teknisk försörjning	11
<b>Planförslag</b>	<b>13</b>
Övergripande förslag/gestaltungsprinciper	13
Bebyggelse	13
Grönstruktur	14
Allmänna platser	15
Trafik	16
Buller och störningsskydd	16
Sydd mot olyckor med farligt gods	18
Teknisk försörjning	18
Geoteknik och grundläggning	20
<b>Genomförande</b>	<b>21</b>
Organisatoriska frågor	21
Avtal	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	22
<b>Konsekvenser</b>	<b>23</b>
Miljökonsekvenser	23
Trafik	23
Hälsa och säkerhet	23
Natur- och kulturmiljö	24
Ekonomiska konsekvenser	24
Sociala konsekvenser	24
<b>Förklaring av planbestämmelser</b>	<b>26</b>



# Inledning

## Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i bostadsbebyggelse inom fastigheten Åkarp 7:89. Bostadsbebyggelsen ska bidra till kommunens bostadsförsörjning genom uppförande av varierade bostadstyper med fokus på radhus och parhus med egna trädgårdar. Planen syftar även till en mer omhändertagen miljö längs Lundavägen, med ett tydligare definierat gaturum och en upprustad gång- och cykelbana. Bostadsbebyggelsen ska sluta luckan i bebyggelsen längs Lundavägen och bidra till en tryggare upplevelse för de som rör sig längs omgivande gator. Planen syftar till en utformning av bebyggelse och naturmark som möjliggör bevarande av kulturvärden, framförallt avseende befintliga kulturväxter. Vidare är syftet att planlägga Norrevångsvägens gatusträckning och säkra den som framtida lokalgata även på nordvästra sidan av motorvägen. Bullervallar som anläggs som del av planen kan gynna intilliggande bostadsområden genom att hela denna del av Åkarp blir mindre bullerstörd av trafiken på E22 (Stockholmsvägen).



Planområdets läge i Åkarp

Planförslaget innefattar:

- Ca 45-50 bostäder i form av radhus och parhus.
- Till bostäderna hörande grönytor, parkeringar och komplementbyggnader.
- Nya kvartersgator samt lokalgata som säkerställer åtkomst till allmän platsmark i anslutning till bullervall mot E22.
- Ett naturområde med möjlighet att tillskapa lek- och rekreationsytor samt en gång- och cykelförbindelse till bostadsområdena sydväst om planområdet.



Planområdet markerat med rött



## Bakgrund

Verksamheten i den före detta handelsträdgården, kallad Allväxtcenter, har legat nere en längre tid och inga intressenter finns i nuläget för att driva verksamheten vidare. Fastigheten har under senare tid hyst en outlet eller stått tom. FB Bostad AB har förvärvat fastigheten i syfte att bebygga den med bostäder och ansökan om planbesked beviljades 2018-05-21.

## Plandata

Planområdet ligger i östra delen av Åkarp mellan Lundavägen och E22 och omfattar ca 2,7 ha. Det omfattar fastigheten Åkarp 7:89, del av Åkarp 7:22, Norrevångsvägen mellan Lundavägen och E22 samt angränsande del av Lundavägen, se illustration nedst på föregående sida. Planområdet avgränsas av E22 i sydost, Lundavägen i nordväst, bostadsbebyggelse inom Åkarp 7:90 m.fl. i sydväst samt till Norrevångsvägen i nordost. Norrevångsvägen ansluter till Lundavägen i en korsning och går i sydöst under E22 i en vägtunnel.

Fastigheten Åkarp 7:89 är privatägd. Lundavägen är en samfällighet för Åkarps bys skifteslag och Norrevångsvägens fastighet ägs av Burlövs kommun.

## Planhandlingar

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.

Detaljplanprocessen regleras i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 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 förfarande. 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.

Denna detaljplan har tagits fram med standardförfarande.

Handlingar som ingår i denna plan:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Följande utredningar är underlag till planförslaget:

- Dagvattenutredning, bilaga 1
- Trafik- och riskutredning, bilaga 2
- Bullerutredning, bilaga 3
- Kulturmiljöutredning, bilaga 4
- Geoteknisk utredning, bilaga 5
- Markmiljöutredning, bilaga 6
- Radonutredning, bilaga 7
- PM, Komplettering till miljöteknisk markundersökning, bilaga 8
- Skuggstudie, bilaga 9
- Utredning om Apelticka, bilaga 10
- Besiktning av träd, bilaga 11

Utredningarna finns tillgängliga på tillväxtavdelningen och på kommunens hemsida.

## 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

## Riksintressen

### Riksintresse för väg

Väg E22 i planområdet sydöstra kant ingår i det nationella stamvägnätet som är av riksintresse. I vägområdet ingår skyddsavstånd med 50 m på vardera sidan om vägen som inte ska bebyggas. Miljön längs vägen kommer att påverkas av bostadsbebyggelse genom att bullerskyddande åtgärder kommer att krävas. Place-ring och utformning av bullerskyddande anordningar ska ske på ett sätt som inte påverkar trafiksäkerheten negativt. Riskutredningen, se bilaga 2, visar att transporter med farligt gods fortsatt kan bedrivas på E22 efter utbyggnad i enlighet med planen. Planen bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan på riksintresset E22.

## Miljöbalken

### Rödlistade arter

Inom planområdet finns en apelticka registrerad i artportalen. Förekomsten rapporterades 2007 i en ihålig apel inne i plantskolans utesortiment. Utredning av apeltickans status har inte kunnat ge svar på om den finns kvar, se bilaga 10 och 11.

## Kulturmiljölagen

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

## Översiktsplan

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (Antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), pekas planområdet ut som lämpligt för blandad bebyggelse. Stadsbebyggelsen ska byggas ut, förtätas, omvandlas och kompletteras längs med det stabila regionala busstråket på Lundavägen. Framtidsplanen anger vidare att förtätningen av Åkarps bebyggelse ska ske i linje med dess nuvarande karaktär av trädgårdsstad. Trädgårdsstaden präglas av måttlig täthet, en- till trevåningshus med trädgårdar och ofta trädplanterade

gator, torg och platser. Stadsbyggnadstypen söker att kombinera stadskänsla med lantlighet.

Planförslaget bedöms överensstämma med Framtidsplanen. Planförslagets bebyggelse förtätar Åkarp i kollektivtrafiknära läge med bebyggelse av trädgårdsstadskaraktär. Bebyggelsen längs gatorna bidrar till ökad trygghet längs stråken.

## Detaljplan

Gällande plan nr. 136 för området är en äldre stadsplan från 1986. I den planen anges det aktuella områdets användning inklusive Norrevångsvägen som handelsträdgård. Tanken var då att ändra dragningen av Norrevångsvägen så att den gick från tunneln under motorvägen och korsade Lundavägen i fyrvägs korsning med nuvarande Gränsvägen. Dessa vägplaner är inte längre aktuella och Norrevångsvägens läge planeras inte att ändras.



Utdrag ur befintlig stadsplan för området

Angränsande till planområdet i nordväst gäller plan 90T som är en äldre stadsplan vilken reglerar villabebyggelsen på andra sidan Lundavägen. Sydväst om planområdet regleras bostadsbebyggelsen i plan 229 för området "Trädgårdsbyn", antagen 2010. I nordost gäller plan 241 för bostadsbebyggelsen i området "Vallhusen", antagen 2013. Den planen gäller i nuläget för den del av Åkarp 7:22 som är en del av planområdet. På andra sidan E22 finns golfbana reglerad i plan 204, antagen 2004, som också reglerar Norrevångsvägens fortsättning sydöst om E22 samt vägtunneln där Norrevångsvägen passerar under motorvägen. Samtliga dessa planers genomförandetid har gått ut.

Fastigheten Åkarp 7:90 söder om planområdet är inte reglerad i detaljplan. Detsamma gäller väg E22.





Omgivande detaljplaner

## Regionalt kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogrammet, från 2006, är ett regionalt kunskapsunderlag framtaget av Länsstyrelsen i Skåne län. De utpekade miljöerna visar vilka värden som enligt Länsstyrelsen ska bevaras, vårdas och utvecklas. Fastigheten Åkarp 7:89 ligger inom kulturmiljöstråket Landsvägen och första motorvägen Malmö-Lund. Kulturmiljön längs landsvägen med alléer och den för byarna karaktäristiska bebyggelsen med spår från olika verksamheter och tidsepoker framhävs som bevarandevärd.

## Övriga kommunala styrdokument och beslut

### Ortsanalys Åkarp

I ortsanalysen för Åkarp framtagen 2002, anges att det i samhällets fortsatta utveckling är viktigt att både förtydliga de historiska strukturerna och addera nya som tar avstamp i dagens situation. I ortsanalysen pekas bostadshuset inom Åkarp 7:89 ut som bevaransvärd bebyggelse från början av 1900-talet.

### Bostadsförsörjningsprogram

I Kommunens bostadsförsörjningsprogram antaget 2018-09-17 slås fast att bostadsbehovet i kommunen är stort. Planområdet finns med som ett prioriterat utbyggnadsområde i Åkarp (prio 2).

### 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. Andelen bilresor ska inte överstiga 1/3 av det totala antalet resor samt att högst 1/5 av det totala antalet resor under 5 km ska ske med bil.

I trafikplanen beskrivs busslinje 130 som passerar planområdet som en viktig kollektivtrafiklänk mellan Malmö och Lund. Denna närhet till kollektivtrafik är en förutsättning för att kunna minska andelen bilresor. Gång- och cykelvägen längs Lundavägen beskrivs i trafikplanen som ett viktigt cykelstråk. Utfart från planområdet måste anpassas så att cykeltrafiken kan passera säkert.



# Förutsättningar

## Platsens historia

På fastigheten finns resterna av en gammal gård som flyttades ut från Åkarps ursprungliga bytomt i samband med Enskiftet 1813-1815. Gården fick ny ägare 1903 som ersatte de befintliga byggnaderna med nya. Förnyelsen av gården gav den namnet Nygård.

Kring mitten av 1900-talet började gården användas som handelsträdgård och växthus anlades på gårdens östra sida. Handelsträdgården byggdes ut under 1900-talets andra hälft och in på 2000-talet till i stort sett den omfattning den har idag.

## Områdets karaktär

Planområdet befinner sig i Åkarps östra ände, nära dess avslutning mot omgivande åkermark. Lundavägen är det överordnade stadsbyggnadselementet i omgivningen, vilken bebyggelsen har samlats längs. Planområdets grannar kännetecknas av en blandning av historiska gårdar med glesare bebyggelse och nyare villabebyggelse med tätare karaktär. Sedan Vallhusen byggts ut norr om området upplevs tomten som en lucka i bebyggelsen. Området är för de flesta Åkarpsbor känt som före detta Allväxtcenter. Plantskolans tomma parkering känns nu ödslig och området kan upplevas otryggt när man rör sig förbi på de angränsande vägarna. Det är i första hand växthusens relativt slutna gavlar och omgivande plank som är den förbipasserandes upplevelse av bebyggelsen. De gröna elementen inom plantskoleområdet upplevs endast i begränsad omfattning från omgivningen. I sitt nuvarande tillstånd bidrar området inte positivt till upplevelsen av omgivningarna i Åkarp.

## Befintlig bebyggelse, verksamheter och service

### Befintliga byggnader

På fastigheten finns ett bostadshus som uppfördes som huvudbyggnad på den ursprungliga gården på platsen. Byggnaden är från 1910-talet och uppförd i enkel svensk jugendstil. Byggnadens underhåll har försumrats och stora renoveringsbehov föreligger om byggnaden ska bevaras.



*Befintligt bostadshus*

Plantskolan som legat på fastigheten är nedlagd sedan några år. Växthus och förrådsbyggnader hyrs tillfälligt ut som förråd.

## Offentlig och kommersiell service

Närbutik, restaurang och café finns på gång- och cykelavstånd i Åkarp, huvudsakligen i riktning mot tågstationen. Större utbud av kommersiell service finns närmast i Burlöv Center, ca 3 kilometer åt sydväst längs Lundavägen. Centralt i Åkarp finns både förskolor och skola inom gång- och cykelavstånd. Här finns också fritidsanläggningar vid Åkarps idrottsplats.

## Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

En kulturmiljöutredning för fastigheten Åkarp 7:89 har utförts i april 2019, se bilaga 4. I denna utredning pekas de värdebärande karaktärsdragen för bebyggelsen ut som:

- Bostadshuset från 1910-talet med omgivande trädgård mot norr och väster.
- Uthusets placering och L-form.

Utredningen föreslår vidare följande riktlinjer inför fortsatt arbete avseende den bevaransvärda bebyggelsen:

- Bostadshuset tillsammans med del av trädgårdens utbredning i norr och väster bör bevaras.

## Natur och landskapsbild

### Geologi

Geoteknisk undersökning av området har genomförts 2011-05-24. Rapport från undersökningen redovisas i bilaga 5, Översiktlig geoteknisk undersökning. Rapporten redovisar att jordlagren inom tomten överst



utgörs av fyllning med överbyggnadsmaterial för de hårdgjorda ytorna och/eller matjord, matjordshaltig sand och lermorän. Fyllningen underlagras i den norra och östra delen av lermorän som sträcker sig till stort djup. Inom övrig del följs fyllningen av sediment bestående av sand med tunna silt- och lerskikt till 1,3 á 2,7 m djup där lermorän vidtar. Förekommande naturliga jordar av sand och lermorän har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper. Fyllning inom området har skiftande sammansättning och måste, liksom de befintliga grundkonstruktionerna ersättas med kontrollerat material under nya byggnader.

### Grundvatten

I bilaga 5, Översiktlig geoteknisk undersökning, redovisas inmätta vattenytor på 1,1-1,4 m djup under markytan. I ett borrhål inmättes vattenyta på 0,4 m djup vilket bedömdes vara sjunkvatten. Infiltrerad nederbörd kan förväntas bli stående på den relativt täta lermoränytan.

### Markförhållanden

Tomten Åkarp 7:89 är till stora delar bebyggd och hårdgjord förutom en mindre trädgård runt det befintliga bostadshuset samt en kilformad ängsyta längst i öster mellan E22 och Norrevångsvägen. Hårdgjorda ytor förekommer som asfalterade parkeringsytor i väster mot Lundavägen, mellan de befintliga kompletteringsbyggnaderna samt i form av hårdgjorda odlingsbäddar i tomtens östra del.

### Topografi

Området är relativt plant. Grundkartan redovisar plushöjder på Lundavägen mellan +20,2 och +20,5 inom planområdet. Norrevångsvägen ligger på ca +20,5 vid Lundavägen och faller sedan österut mot tunneln under motorvägen där gatuhöjderna är på ca +18,7. Tomten som sådan varierar mellan +19,7 närmast Lundavägen till en lokal höjdpunkt på +21,0 längst i öster vid hörnet mot Norrevångsvägen och E22. I söder gränsar tomten till en några meter hög bullervall som anlagts i samband med utbyggnaden av bostadsområdet Trädgårdsbyn.

### Grönstruktur och vegetation

Den befintliga vegetationen har inventerats i samband med utförd kulturmiljöutredning, se bilaga 4. Längs den befintliga infartsvägen från Lundavägen står på norra sidan äldre äppel- och päronträd i en urglesad rad och på andra sidan en häck av hagtorn. Trädraden är inte att betrakta som allé och omfattas därför inte av något biotopskydd. Hagtornshäcken står på grann-

fastigheterna inom plan 229 och faller således utanför planområdet för denna plan. En trädgård som delas av infartsvägen omger bostadshuset i söder, väster och norr. I denna trädgård står flera äldre fruktträd samt storvuxna buskage av fläder. Fruktträden såväl längs infartsvägen som i trädgården är i varierande skick, från väldigt förvuxna till helt eller delvis döda. I trädgården finns även vintergröna växter som tuja och lagerhägg. Väster om trädgården finns enstaka växter kvar från plantskoletiden, bl. a. bambu och en magnolia. Besiktning av befintliga träd har utförts för att utreda om den apelticka som tidigare registrerats finns kvar, se bilaga 10 och 11. Utredningen har inte kunnat klarlägga apeltickans nuvarande status. Den östra delen av fastigheten består huvudsakligen av äng. Längs fastighetsgränserna mot norr och söder finns stora bestånd av syrén. Mot norr har syrénridån inslag av hagtorn och mindre träd.

### Kulturhistorisk miljö

I kulturmiljöutredningen, se bilaga 4 pekas de värdeberärande karaktärsdragen för grönstrukturen ut som:

- Infartsvägens sträckning, som kantas av äppel- och päronträd i norr och en hagtornshäck i söder.
- Bostadshuset från 1910-talet med omgivande trädgård mot norr och väster.
- Syrén, hagtorn, fläder samt äppel- och päronträd.

Utredningen föreslår vidare följande riktlinjer inför fortsatt arbete:

- Bostadshuset tillsammans med del av trädgårdens utbredning i norr och väster bör bevaras.
- Den befintliga trädraden på den norra sidan om infartsvägen bör bevaras, dock inte med befintliga exemplar.
- Hagtornshäcken längs infartsvägen bör bevaras.
- Syrénbuskagen i tomtgräns, särskilt de stora exemplaren mot söder, bör bevaras. Med tanke på planerad bullervall i detta område kan ett alternativ till bevarande vara återplantering.
- De karaktäristiska kulturväxterna bondsyrén, fläder, äpple, päron och hagtorn bör finnas representerade på fastigheten.
- Namngivning inom området bör utgå från platsens kulturvärden.

### Jordbruksmark

Fastigheten är idag planlagd som handelsträdgård. Byggnader och anläggningar på fastigheten är kvar från plantskoleverksamheten som bedrivits här tidi-



gare. Detta omfattar växthus och planteringsbäddar som idag inte används för odling. Värdet av marken som jordbruksmark får anses lågt, då fastigheten till stor del är bebyggd och hårdgjord.

## Rekreation

Inom planområdet används både Lundavägen och Norrevångsvägen som cykel- och promenadstråk. Norrevångsvägens dragningsområde under E22 i tunnel är en av tre möjliga passager under motorvägen i Åkarp vilket gör den viktig som länk för rekreation, vidare till golfbanan på andra sidan E22 och ut i slättlandskapet i sydöst.

## Trafik

### Gator och vägar

Gatorna inom planområdet är Lundavägen och Norrevångsvägen. Lundavägen är den huvudsakliga vägen för trafik inom Åkarp och vidare till grannsamhällena Arlöv och Hjärup. Gatan har ett relativt stort antal korsningar och hastigheten inom planområdet är begränsad till 40 km/h. Trafikmängden var 3 510 fordon per dygn år 2015. Prognostiserad trafikmängd för 2040 är 5 000 fordon per dygn. Norrevångsvägen är idag inte planlagd som gata inom planområdet. Sydöst om E22 är den däremot planerad som lokalgata. Trafiken på Norrevångsvägen är begränsad, men den är en viktig koppling till andra sidan motorvägen och det öppna landskapet där med bl a golfbanan som drivs av Vallgårdens golfklubb som en målpunkt. Motorvägen E22, Stockholmsvägen, som passerar förbi planområdets sydöstra gräns är ett riksintresse samt transportled för farligt gods. Den trafikeras intensivt i hastigheter upp till 110 km/h. Trafikmängden var 2015 41 570 fordon per dygn. Trafikprognos för 2040 är 59 000 fordon per dygn.

### Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Avståndet till Åkarps station är drygt 1 km fågelvägen, vilket motsvarar en cykeltur på ca 5 minuter. Busslinje 130 mellan Malmö och Lund har hållplats ca 200 meter från planområdet, västerut längs Lundavägen.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen längs Lundavägen är ett viktigt stråk både inom Åkarp, men också för cykeltrafik mot Hjärup-Lund och Arlöv-Malmö. Gång- och cykelvägen är upprustad längs flera sträckor, men håller fortfarande varierad kvalitet längs sträckningen som helhet. Ett övergångsställe markerar gång- och cykelvägens

korsning med Norrevångsvägen och strax öster om det finns ett övergångsställe över Lundavägen som leder vidare in mot centrala Åkarp och tågstationen.

### Parkering och utfarter

Befintlig parkering i fastighetens västra del ansluter till den befintliga infartsvägen till gården samt till Norrevångsvägen. Utfarter från området finns idag till Lundavägen från den ursprungliga infartsvägen i planområdets västra hörn. Utfart kan också ske från parkeringen i väster direkt till Norrevångsvägen.

### Trafiksäkerhet

Korsningen där befintlig infartsväg till Åkarp 7:89 ansluter till Lundavägen, sammanfaller med infartsvägen till granngården Åkarp 7:90. Detta skapar en något otydlig situation för trafiken och utfartstrafik från fastigheten kan få problem med att hålla uppsikt över de olika trafikslag som möts i denna punkt. Vid en exploatering föreslås denna gata rätas upp mot Lundavägen för en säkrare in- och utfart.

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

I samband med plantskoleverksamheten har mark och byggnader inom fastigheten förorenats. En miljöteknisk markundersökning har utförts under våren 2018, se bilaga 6. Denna utredning visar att föroreningar i mark förekommer lokalt i fyllning och yttlig naturlig jord. Föroreningar av metaller (barium, kvicksilver, bly, zink), PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och DDT (bekämpningsmedel) har påvisats i fyllning inom området. Oljekolväten (alifater och aromater) har trängt ner i det övre lagret naturlig jord av lermorän. Föroreningar som arsenik och sexvärt krom har även påträffats i byggnadernas betonggolvs. Förhöjda halter av barium, vanadin, alifater och aromater har påträffats i grundvattnet.

Utredningens rekommendation är att jord- och betongmassor som uppfyller riktvärdet för känslig mark kan återanvändas inom området. Inom området kan utförda undersökningar användas som underlag för kommande sanering i samband med exploatering. Inga ytterligare utredningar bedöms nödvändiga i planarbetet.

En tidigare översiktlig miljöteknisk undersökning, utförd 2011-05-31 ska också beaktas vid avhjälpande av föroreningar.



## Radon

I Burlövs kommun har ingen högriskmark för radon påträffats. Hela kommunen har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m<sup>3</sup>. Grundläggning ska utföras radonskyddat. Radonundersökning, se bilaga 7, har utförts i december 2018 och bekräftar denna allmänna bedömning.

## Buller

Fastigheten är kraftigt bullerstörd från i första hand E22, men också i viss omfattning från Lundavägen. Den öppna gräsytan i östra delen av planområdet är en lucka i det system av bullervallar som byggts upp i samband med exploatering av intilliggande områden. Som en följd av denna lucka har området Vallhusen, norr om planområdet byggt en utlöpare på bullervalven mot E22 som följer Norrevångsvägens sträckning västerut. En förutsättning för att kunna exploatera fastigheten är att bullerskydd byggs mot E22 för att kunna uppfylla kraven enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216.

## Luftkvalitet

Som en del av trafik- och riskutredningen, se bilaga 2, har beräkningar av luftkvalitet utförts. Utredningen visar att halterna av såväl NO<sub>2</sub> som PM<sub>10</sub> underskrider den nedre utvärderingströskeln, varför en fördjupad kartläggning inte bedöms behövas.

## Skyddszoner

Motorvägen E22 är transportled för farligt gods och kommande bebyggelse inom fastigheten behöver placeras på 70 meters avstånd från vägen enligt rekommendation från Länsstyrelsen i Skåne. En riskbedömning av farligt gods har gjorts, se bilaga 2.

## Miljöfarlig verksamhet

Den miljöfarliga verksamhet som funnits i området har upphört i och med avveckling av plantskoleverksamheten.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Omgivande bostadsområden i Åkarp ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Åkarp 7:89 ingår idag inte i kommunens åtagande, men när området exploateras kommer detta att ingå i verksamhetsområdet och även eventuella kvarstående befintliga byggnader kommer att kopplas in.

System för brandvatten kan behöva byggas ut i samband med ny bebyggelse på fastigheten. Befintlig brandpost finns i korsningen vid Lundavägen. Brandvattenförsörjning och avstånd mellan brandposter ska följa räddningstjänstens riktlinjer.

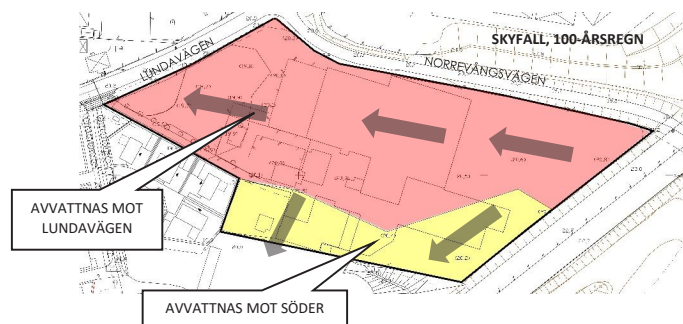


Illustration av beräknade vattenflöden vid 100-årsregn vid befintlig höjdsättning.

## Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram, se bilaga 1. Den konstaterar att fastigheten idag till stora delar är hårdgjord, vilket ökar känsligheten för kraftiga regn. Lågpunkter i området idag är parkeringen vid Lundavägen samt Norrevångsvägens tunnel under E22. Fastigheten är idag inte ansluten till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten som inte naturligt infiltreras i mark rinner från fastigheten som ytvatten och belastar delvis det kommunala dagvattennätet. Idag avvattnas cirka 75% av ytan mot Lundavägen och 25% mot söder, se illustration ovan. Den reducerade ytan för beräkning av dagvattenflödet är 1,5 hektar. Dagvattenflödet vid hundraårsregn är 828 l/s.

VA-syd har anlagt en större fördröjningsanläggning längre ned i dagvattensystemet vid Gränsvägen. Denna anläggning kan vid en exploatering med bostäder bidra till att fördröja dagvatten som leds från Åkarp 7:89.

## El, fjärrvärme, gas

Nyanlagd elnätstation finns på grannfastigheten Åkarp 7:181. Denna har kapacitet att försörja området vid en utbyggnad. Uppvärmning av bebyggelsen i området planeras ske genom eldrivna värmepumpar.

Gasledning tillhörande Weum Gas finns i området. Gas kan därmed vara ett alternativ för uppvärmning av bebyggelsen.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i Åkarp.



### **Tele, bredband**

Skanova har idag teleledning via Åkarp 7:89 till grannfastigheten i söder, Åkarp 7:90.

Fiber för bredband finns i Lundavägen och är idag framdraget till fastigheten.

### **Avfall**

VA-syd, som ansvarar för avfall inom kommunens ansvarsområde, ger ut riktlinjer för avfallshantering som ska följas i exploateringen. VA-syd ser positivt på ytor för delande för minskad konsumtion och i förlängningen minskat avfall.



## Planförslag

### Övergripande förslag/ gestaltungsprinciper

Den nya bebyggelsen inom Åkarp 7:89 ska fylla luckan som den före detta plantskolans parkering utgör längs Lundavägen med en välgestaltad bebyggelse som bidrar till upplevelsen av trygghet och trivsel i området. Trädgårdsstaden står som förebild för utbyggnadsförslaget av området. Det innebär att en småskalig stads-känsla ska kombineras med lantlighet och området ska präglas av måttlig täthet, låga trädgårdsförsedda hus samt trädplanterade gator. Upplevelsen av grönska ska finnas i områdets alla delar i form av gatuträd, häckar, gräsytor av olika karaktär och friare placerade grupper av träd i grönytan vid bullervallen. Inbäddat i grönskan fördelar sig ca 45-50 bostäder, i första hand i form av radhus och parhus i två våningar. Ett antal hus bildar områdets rygg mot Lundavägen och skärmar områdets inre från vägens trafikbuller. Innanför byggnaderna mot gatan fördelas husen i grupper om två till fyra längs den trädplanterade gatan som slingrar sig oregelbundet genom området. Från samtliga bostäder kan man enkelt nå gröningen i sydöst via gångfartsgatan.

## Bebyggelse

### Bostäder

Bebyggelsen ska utformas med bostäder i olika storlekar. Den bebyggelse som exemplifieras i illustrationerna beskrivs som följande:

Radhusen och parhusen som föreslås i området planeras i storlekar om ca 90 till 110 m<sup>2</sup> i två plan, några med möjlighet att därutöver inreda vinden. De kompletteras med förråd på tomten som med häckar och plank i tomtgräns mot grannen definierar de privata uteplatserna.

Samtliga bostäder i byggnaderna mot Lundavägen planeras att utformas som genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en fasad där bullerkraven inryms. I husen mot Lundavägen tillåts även mindre verksamheter av karaktär som kan integreras med boendemiljön som t. ex. frisör eller andra enklare serviceinrättningar.

### Gestaltning av ny bebyggelse

De nya byggnaderna ska ges en gestaltning som anpassas till Åkarps karaktär av trädgårdsstad. Byggnadernas uttryck kan ta sin utgångspunkt i en samtida byggnadsstil för att tillföra Åkarp en ny årsring i bebyggelsen. De måste dock vara anpassade till platsen i skala, material och detaljering. Planbestämmelser för att säkerställa bebyggelsens höjd, största byggnadsarea per huskropp samt utseende syftar till att reglera denna anpassning.



Illustration av planerad bebyggelse, plan i skala 1:2000



Fasadmaterial ska vara puts eller tegel med inslag av andra material. Särskild detaljomsorg bör läggas vid välkomnande entréfasader och entréplatser som vänder sig mot gatorna i området. Takmaterial ska vara växttak, plåt eller takpannor och taken får förses med solceller med en utformning som harmonierar med takmaterialet i övrigt. Komplementbyggnader ska ha växttak av sedum, gräs eller liknande för att bidra till fördröjning av dagvatten i området, se även dagvattenutredning, bilaga 1. Komplementbyggnaderna ska gestaltas så att de harmonierar med huvudbyggnaderna i sitt materialval, form och färgsättning.

En skuggstudie har utförts för den planerade bebyggelsen mot Lundavägen som visar att omkringliggande fastigheter inte påverkas negativt av skuggning, se bilaga 9. Skuggstudien redovisar skuggor av bebyggelsen vid ett antal relevanta klockslag vid vårdagjämning (motsvarar ungefär höstdagjämning) och sommarsolstånd.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det befintliga boningshuset har pekats ut som bevaransvärt tillsammans med omgivande trädgård. Då huset är i dåligt skick kan en renovering bli mycket kostsam, som besiktning visat. Planförslaget innehåller av denna anledning en varsamhetsbestämmelse, som möjliggör ett bevarande av byggnaden inom föreslagen byggrätt för bostadsbebyggelse. Om huset av ekonomiska skäl måste rivas ska möjlighet ges för att dokumentera byggnaden innan rivning.

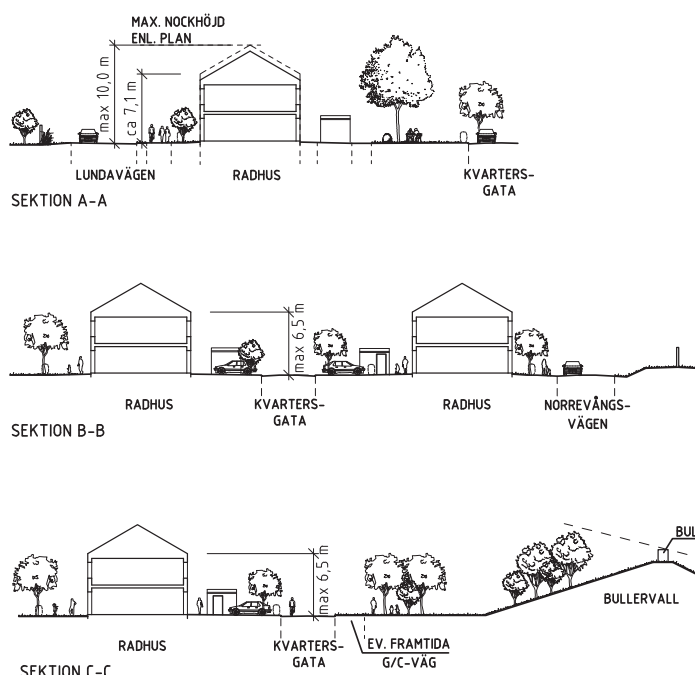


Illustration av planerad bebyggelse, sektioner

Namngivning av gator inom området föreslås utgå från platsens kulturvärden, såsom t.ex. Nygårdsgatan, efter gårdens namn.

## Grönstruktur

### Natur

Den allmänna grönytan i områdets sydöstra kant mot E22 ska utformas som naturmark, se illustration på motstående sida. I naturmarken ska finnas möjlighet att anordna gång- och cykelväg samt ytor för lek och rekreation i begränsad omfattning på insidan av bullervallen. Vid eventuell framtida utbyggnad av området direkt söder om Åkarp 7:89 kan en sammanlänkande gång- och cykelväg anläggas här för att binda samman områdena längs det gröna stråk som då åstadkoms längs de sammanbyggda bullervallarna.

Grönskan i naturmarken ska vara ett komplement till den mer strukturerade grönskan bland bostäderna. Viss skötsel kommer att krävas för anordnad lek och vistelse utöver vad som är brukligt för naturmark. Insidan av vallen ska karakteriseras av ängsmark med fritt placerade grupper av träd och solitärer som med tiden släpps upp till stora träd. I samband med exploateringen av området planeras lämpliga träd som fälls på fastigheten att placeras i grönområdet som fauna- och flora för att gynna insekter och andra smådjur.

På utsidan av bullervallen mot väg E22 måste vegetationen anpassas till de krav som närheten till vägen ställer avseende trafiksäkerhet. Här får heller inte utformningen uppmuntra till vistelse. Bullerplanket/muren på vallens krön bidrar till att avgränsa naturmarkens inre del, så att människor som vistas där inte av misstag går över på vallens utsida. Muren ska inte utformas så att den uppmuntrar till klättring.

Parkeringarna i anslutning till naturområdet ska omgärdas av växtlighet i form av häckar och/eller träd för att minska de parkerade bilarnas synlighet från omgivningen. Här används lämpligen kulturväxten bondsyrén.



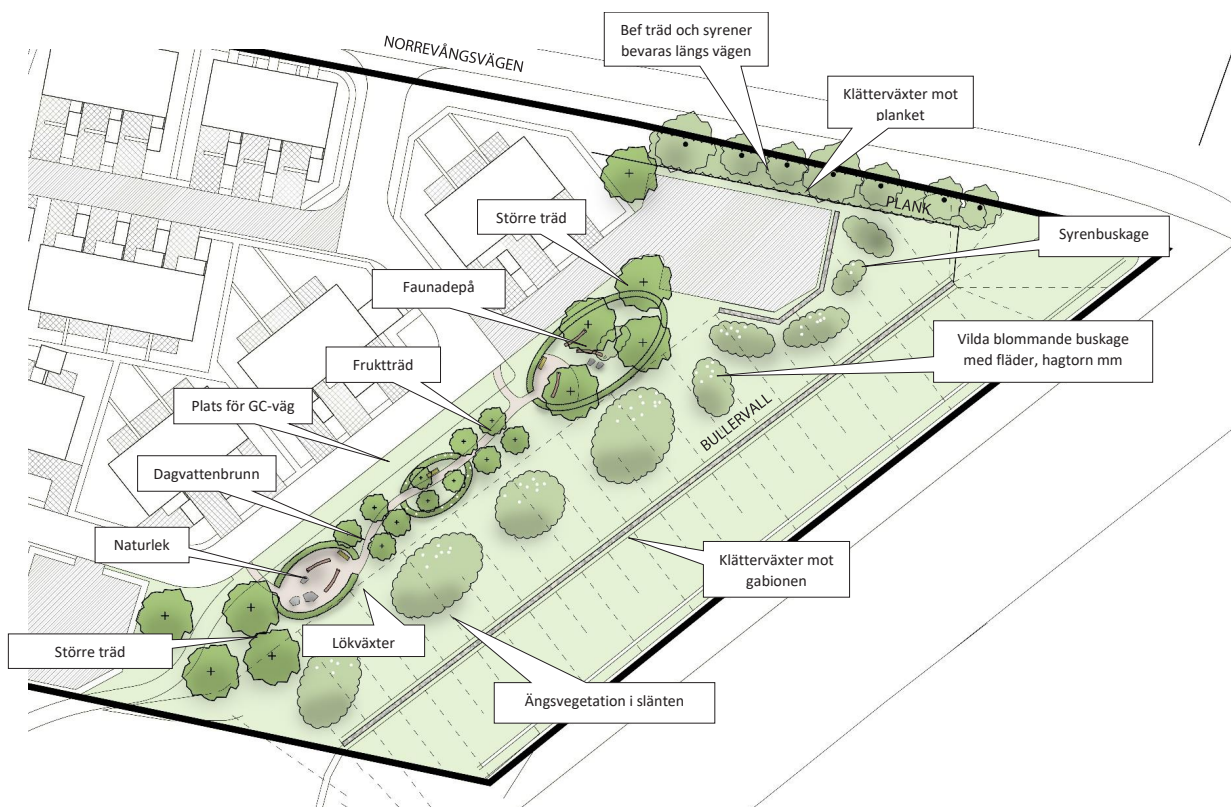


Illustration av föreslagen utformning av naturmark mot bullervallen

## Gator

Gatorna planeras innehålla grönska i form av klippa häckar och gatutråd. Mot Lundavägen och Norrevångsvägen bedöms avgränsningen mellan den allmänna gatan och bostadsgårdarna på kvartersmark behöva förtydligas med häckar, vilka regleras i plankartan. De enskilda bostäderna kan ges egen sekundär entré genom grindar i häcken. Träden längs gatorna får inte inskränka framkomligheten för renhållningsfordon eller räddningstjänst. I strategiska lägen där utrymme finns kan dock enstaka träd lämpligen släppas upp till större höjd.

## Gårdsrum

Förslagets karaktär av trädgårdsstad med fokus på marknära boende ger gott om utrymme till privata gårdsrum närmast den egna bostaden. Här finns plats för småskalig odling för den trädgårdsintresserade eller en avskild plats för vistelse. Samtliga radhus har uteplatser eller trädgårdar i gynnsamma sollägen mot söder eller väster. Insprängt bland de privata trädgårdarna finns plats för några gemensamma ytor som kan disponeras gemensamt av de boende. Här finns plats för gemensam vistelse och småbarnslek i den bostadsnära grönskan.

## Grönska på byggnader

För att minska vattenavrinningen vid häftiga regn utformas komplementbyggnader med växttak som bidrar till att fördröja dagvattnet. De blir dessutom ett grönt tillskott i blickfånget från huvudbyggnadernas övre våning.

## Allmänna platser

### Gator

Inom planområdet planläggs Lundavägen som gata för förbilöpande biltrafik med separat gång- och cykelväg. Utformningen av gatan ska följa den inom intilliggande planer och innebär ingen större förändring jämfört med nuvarande situation. Efter färdigställande av byggnader längs Lundavägen bör det bli aktuellt med en upprustning av gång- och cykelvägen. Norrevångsvägen planläggs som lokalgata för att på sikt kunna övergå till kommunalt huvudmannaskap. Gatans sträckning sydöst om E22 ner mot golfklubben är redan planlagd med de förutsättningarna. I en slinga från Norrevångsvägen via parken i områdets sydöstra del och vidare ut till Lundavägen planeras en lokalgata med kommunen som huvudman. Denna gata ska säkerställa allmän tillgänglighet till området som helhet, men i synnerhet till grönområdet och eventuell framtida gång- och cykelkoppling mot områdena söderut.



Den säkerställer också tillträde till naturmarken och bullervallen för skötsel och underhåll. Gatan planeras liksom övriga kvartersgator i området med 5,5 meter bred körbana och utformas för gångfart.

## Trafik

Trafikutredning har utförts, se bilaga 2. Den konstaterar att planförslagets utformning innehåller tillräckliga mått för att klara svängradier för dimensionerande tung trafik, vilket antagits vara räddningstjänstens tolv meter långa fordon. Placering av träd måste göras med tanke på framkomlighet för utryckningsfordon. Utfarter från området till omgivande gator bedöms också ha tillräcklig kapacitet med föreslagen utformning. Utredningen föreslår att gatorna inne i området utformas som gångfartsgator.

## Gång- och cykel

I området ska det alltid vara lätt att välja gång och cykel som förstahandsalternativ för kortare transportsträckor. Inom området är kvartersgatorna och lokalgatan utformade för gångfartshastighet. Cykeltrafik sker här på körbanan blandat med biltrafik. En möjlig framtida gång- och cykelväg i grönstråket längs bullervallarna möjliggör en trafiksäker förbindelse till områdena söder om planområdet. Norrevångsvägen har mycket små trafikmängder och här kan gångtrafik och cykling ske i blandtrafik, som längs vägen vidare bortom E22 mot sydöst. Gång och cykeltrafik längs Lundavägen planeras ligga kvar i den kombinerade gång- och cykelväg som idag finns parallellt med körbanan.

## Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik genom busslinje 130 längs Lundavägen och närheten till Åkarps tågstation.

## Motortrafik

Motortrafiken inom bostadsområdet ska begränsas till gångfartshastighet för trafiksäkerhet och trivsel. Angöringar och parkeringar inom fastigheten nås via områdets kvarters- och lokalgator. Dessa kopplar till Norrevångsvägen i norr och till Lundavägen i planområdets västra del. Den ursprungliga infartsvägen rätas här upp för en trafiksäkrare anslutning till Lundavägen. För lokal trafik inom Åkarp och mellan grannsamhällena är Lundavägen huvudsaklig väg.

## Parkering

Parkering inom bostadsområdet ska ske på kvartersmark på ett sätt som naturligt integreras i områdets gröna gestaltning. Sammanhängande parkeringsytor delas upp i mindre enheter som omgärdas av häckar och träd. Bostäderna längs Lundavägen har sin parkering samlad vid intilliggande kvartersgata. Radhusen i övrigt har en kombination av parkering i gemensam anläggning och parkering på egen tomt med infart direkt från gata. Vid infarten från Lundavägen finns möjlighet att anordna tre P-platser på gatumark för besökare till en eventuell mindre verksamhet. Utöver dessa platser ska parkeringsförbud råda på gatumark.

Burlövs kommun har antagit *Parkeringsprogram för Burlövs kommun*, 2016-03-21, reviderat 2019-06-17. Den anger ett variabelt antal bilplatser per lägenhet beroende på lägenhetstyp. Radhus med parkering på tomt ska ha 2 bilplatser per lägenhet medan radhus med gemensam parkering ska ha 1,5 bilplatser per lägenhet, besöksparkering inräknat. Av dessa platser ska 2-3 %, dock minst en plats, vara anpassad för rörelsehindrade.

Husen vid Lundavägen i förslaget har 14 parkeringsplatser placerade längs den intilliggande kvartersgatan med två platser som kan nyttjas av rörelsehindrade i nära anslutning till entréerna. Cirka åtta radhus planeras här. Det ger ett parkeringsbehov om 12 bilar. De övriga ca 40 radhusens lösning med en kombination av gemensamma parkeringsanläggningar och parkering på egen tomt har totalt 70 bilplatser. Föreslagen utformning av parkering uppfyller därmed kraven som ställs i parkeringsnormen.

## Angöring

Radhusen i områdets inre angörs intill respektive tomt på lokal- och kvartersgata. Husen mot Lundavägen har en gemensam angöringsplats i kanten på kvartersgatan.

## Buller och störningsskydd

Bullerutredning har utförts, se bilaga 3. Den utgår från de gällande riktvärden för buller som framgår av förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader utfärdad 2015-04-09.

## Buller från E22

Utredningen visar att ett bullerskydd mot E22 kommer att krävas för att möjliggöra bostadsbyggande i området. En administrativ bestämmelse införs i planen

för att säkerställa att så sker. Bullerskyddet planeras att utformas som en vall i kombination med mur eller obrännbart plank i områdets sydöstra del mot E22, se illustration nederst på nästa sida. Längs del av Norrevångsvägen utförs skyddet som ett bullerplank, liksom på del av bullervallen inom fastigheten Åkarp 7:22, se illustration till höger. Där den planerade bullervallen ansluter mot grannfastigheten Åkarp 7:90 planeras den att byggas samman med befintlig vall inom den fastigheten. Ett avtal härför har träffats med grannfastighetens ägare. Bullerutredningen specificerar krav på utformning av bullerskyddet för att uppfylla erforderlig bullerreduktion. Bullerskyddsåtgärderna planeras inom ytor som är eller ska övergå till kommunalt huvudmannaskap som allmän platsmark. Erforderliga höjder för bullerskydden beskrivs i bullerutredningen och regleras i planen. Samtliga bullerskydd planeras ligga minst 2,5 meter från vägområdet för E22. Det gäller även anslutningen mot vällen inom Åkarp 7:90. En egenskapsgräns införs i planen för att säkerställa detta avstånd.

Med bullerskydd utformat enligt ovanstående beräknas kraven på högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå vid fasad kunna underskridas, se illustration nedan. Högsta tillåtna trafikbullernivå vid en uteplats kan också

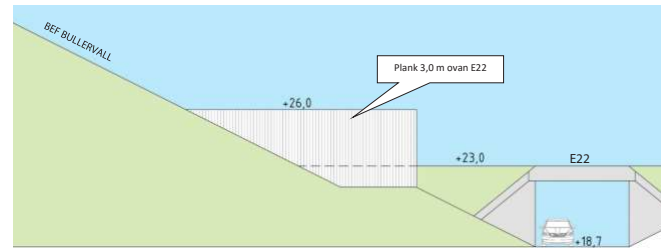


Illustration av bullerskydd norr om Norrevångsvägen

inrymmas på markplan närmast fasad vid byggnadernas skyddade sida utom för några av de mest bullerutsatta radhusen som behöver ett skärmande plank för att klara bullernivån. Avskiljande plank planeras ändå mellan radhusen för att skapa avskilda uteplatser. En bestämmelse om bullerskydd av uteplatser införs för att säkerställa att detta utförs. Utformning av plank för att nå erforderlig bullerdämpning beskrivs i bullerutredningen.

### Buller från Lundavägen

Utredningen visar att bullernivåerna vid Lundavägen är höga närmast vägen, men avtar ganska snabbt några meter in i området. Placeringen av skärmande bebyggelse vid vägen är gynnsamt för bullernivåerna i hela området. Husens fasader mot vägen utsätts för nivåer över förordningens riktlinjer, vilket gör att bo-

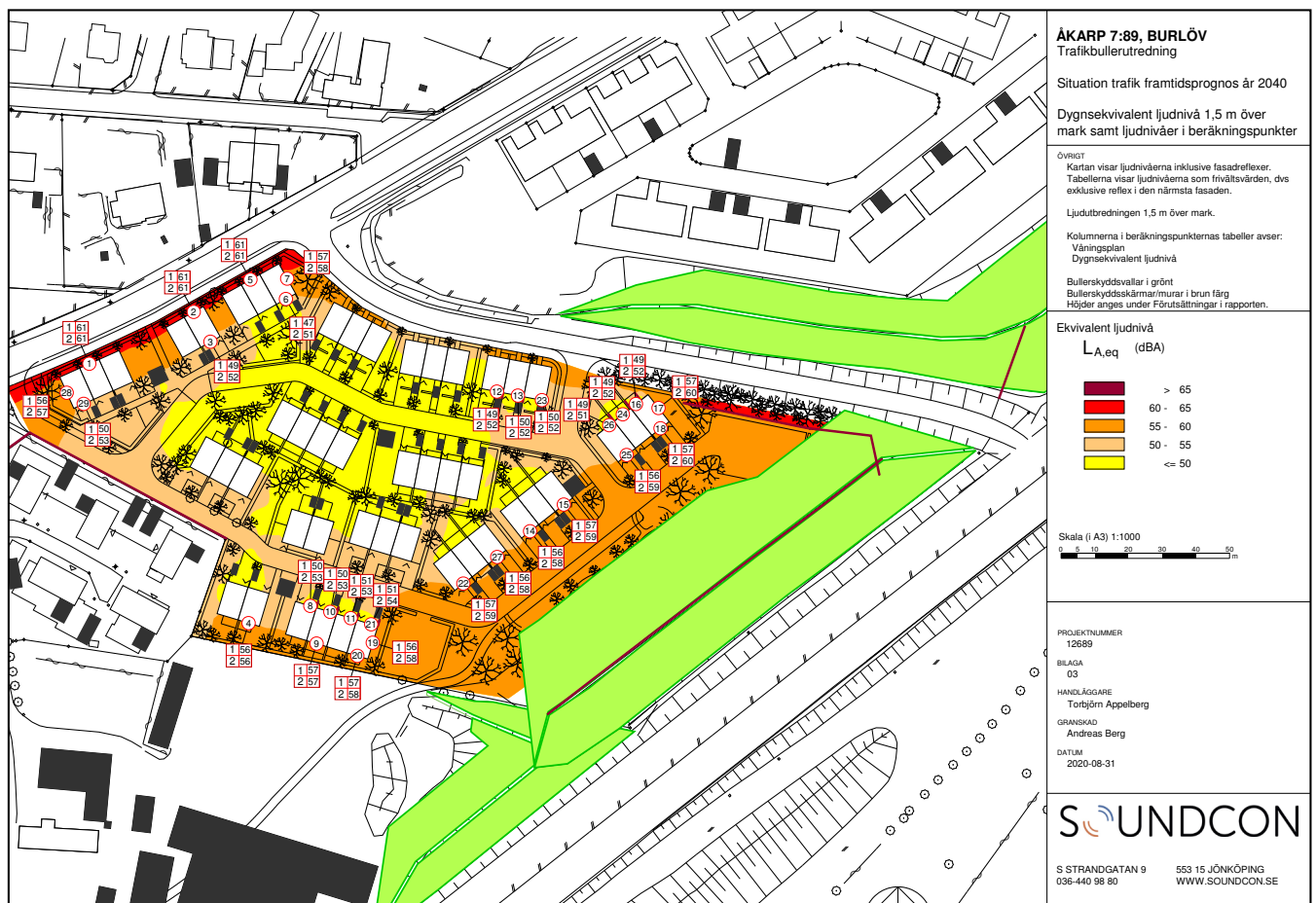


Illustration av beräknade dygnsekvivalenta bullernivåer



## LUNDAVÄGEN

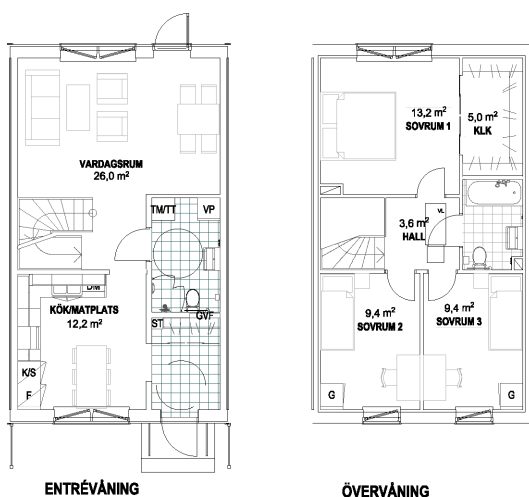


Illustration av möjliga planlösningar mot Lundavägen

städerna måste vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en fasad där föreskriven nivå inryms, se illustration. Husens skärmande effekt gör att bullernivåerna för uteplats kan uppnås i de vistelseytor som planeras sydöst om byggnaderna.

Bullerutredningen har även studerat eventuell påverkan av planens genomförande för bebyggelsen norr om Lundavägen och konstaterar att den inte kommer att påverkas negativt av den tillkommande bebyggelsen. Tvärtom kommer bullernivåerna att minska något.

### Luftkvalitet

Utredning om luftkvalitet, se bilaga 2, visar att halterna av såväl NO<sub>2</sub> som PM<sub>10</sub> (massan av partiklar i luften som är mindre än 10 mikrometer i diameter) underskrider gränsvärdena.

## Skydd mot olyckor med farligt gods

En trafik- och riskutredning har utförts, se bilaga 2. Den konstaterar att planområdets och motorvägens utformning bedöms kunna begränsa konsekvenserna av de flesta typer av olyckor med farligt gods som kan ske på väg E22. Förslagets utformning av planområdet

innebär exempelvis att mindre känslig användning planeras närmast E22 i form av grönområde med bullervall- och skärm, samt parkeringsytor, och att bostäder placeras längre bort från riskkällan. I planen säkras 50 meter byggnadsfritt avstånd till vägen med prickmark på berörd kvartersmark. Vägens avåkningskydd minskar även det risken för olyckor i samband med avåknningar.

Utsläpp av giftiga gaser är den olyckstyp som främst bedöms kunna påverka planområdet, men risknivån bedöms vara acceptabel och inte föranleda att särskilda åtgärder införs i planområdet. Som en extra säkerhetsåtgärd införs en planbestämmelse om att bostäder ska förses med avstängningsbar ventilation och att friskluftsintag ska placeras på fasad vänd inåt området.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området kommer vid utbyggnad att tas med i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Dagvatten

Dagvattenutredning har utförts, se bilaga 1 till denna plan. I samband med exploateringen ansluts områdets dagvatten från hårdgjorda ytor och vatten från husdräneringar till det kommunala dagvattennätet. Även grönytan innanför bullervallen avvattnas till dagvattennätet. En brunn placeras i grönytan för att undvika att vatten från bullervallen rinner mot lokalgatan. Den del av bullervallen som vetter mot E22 avvattnas in mot området genom ett avskärande dike och en ledning genom vallen. Hela fastigheten Åkarp 7:89 planeras att få nya markhöjder för att möjliggöra självfallsledning för spill- och dagvatten. Den nya höjdsättningen framgår av dagvattenutredningen och redovisas i illustration på nästa sida.

Dagvattenutredningen visar att en utbyggnad enligt planförslaget kommer att minska dagvattenflödet från området efter exploateringen då andelen hårdgjorda ytor i planförslaget är mindre än i områdets nuvaran-

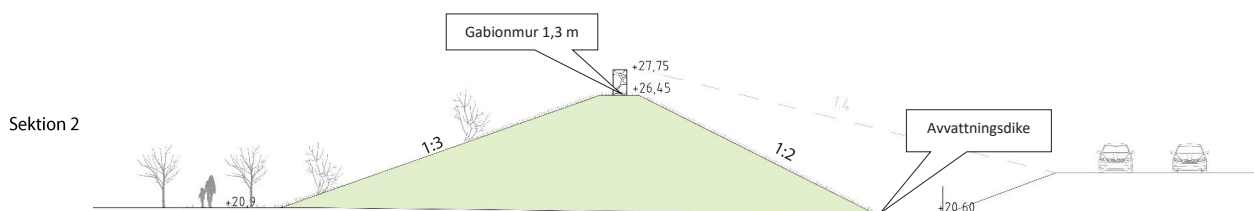
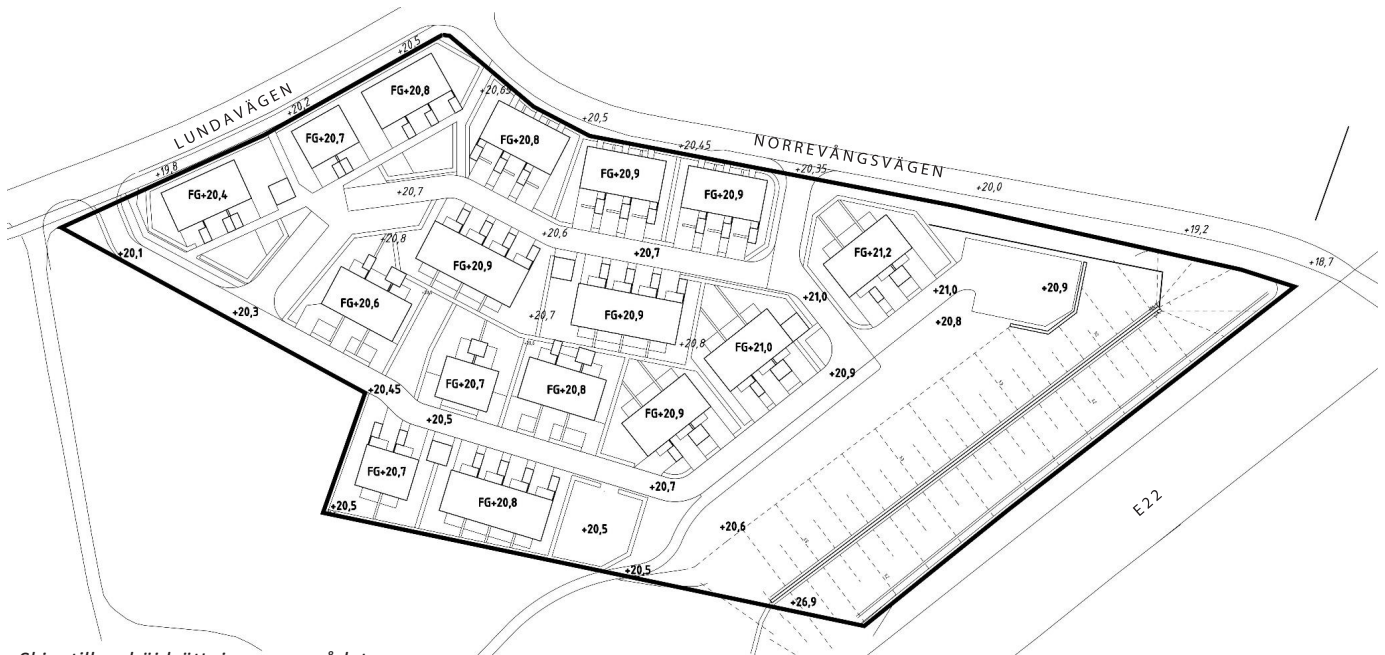


Illustration av planerad bullervall mot väg E22



Skiss till ny höjdsättning av området.

de utformning. Eftersom området idag inte är anslutet till det kommunala dagvattennätet innebär en exploatering ändå en ökad belastning på ledningsnätet.

Dagvattenstrategin som redovisas i utredningen innebär att dagvatten fördröjs i området genom gröna tak på komplementbyggnader och begränsningar av hårdgjord mark. Inriktningen på en grön gestaltning av markytorna i området är gynnsam för fördröjningen av dagvatten liksom utformningen av komplementbyggnader med växttak. Bestämmelser om minsta genomsläppliga yta för kvartersmarken införs i planen och syftar till att säkerställa att marken inte hårdgörs i för stor omfattning. Med dessa åtgärder för fördröjning av dagvatten bedöms i dagvattenutredningen att vattenmängden som leds från området i ledningsnätet till dagvattendammen vid Gränsvägen kan hanteras vid ett tioårsregn.

Vid ett hundraårsregn är vattenflödena för stora för att kunna rymmas i dagvattenledningar, utan vattnet flödar i området som ytvatten. Den reducerade ytan

för beräkning av dagvattenflödet är 1,3 hektar. Dagvattenflödet vid hundraårsregn är beräknat till totalt 717 l/s med föreslagen utformning. Höjdsättningen av området planeras så att överskottsvatten vid ett sådant kraftigtregn leds bort från bebyggelse som kan skadas av vattenmassorna. Planerad höjdsättning leder vatten delvis till Lundavägen (ca 65%), delvis till Norrevångsvägen (ca 35%). Norrevångsvägen sluttar ner till en lågpunkt där den korsar under E22. Denna yta planeras således som fördröjningsyta som delvis kan komma att översvämmas vid mycket kraftiga skyfall. Erforderliga markhöjder på lokalgatan för uppfyllande av dagvattenstrategins inriktning läggs fast i planen.

### El, fjärrvärme, gas

Ny bebyggelse planeras att värmas upp med el genom värmepumpar, alternativt med gas. För att minska behovet av tillförd energi planeras husen att utföras välisolerade, med värmeåtervinningssystem. Elnätstation som kan försörja planerad utbyggnad finns inom grannfastigheten Åkarp 7:181. Gasledningar finns redan framdragna till området.

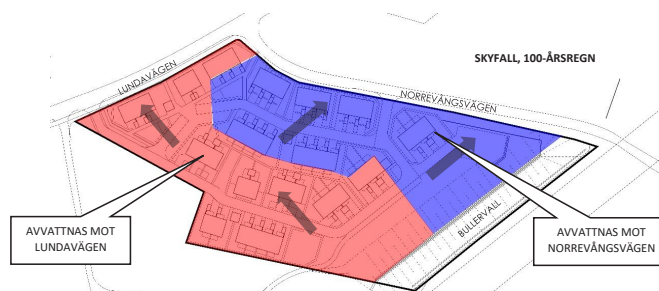


Illustration av beräknade vattenflöden vid 100-årsregn vid planerad höjdsättning.



## Tele, bredband

Ledningar för telefoni och bredband finns i anslutning till området i Lundavägen.

## Avfall

Avfallsinsamling kan lösas i gemensamma miljöutrymmen fördelade längs kvartersgatan eller som fastighetsnära insamling. Här kommer att finnas möjlighet till insamling av matavfall, restavfall och övrigt sorterat avfall. Eventuellt kan ett bytesrum inrättas i anslutning till något miljöutrymme som kan underlätta delande mellan de boende.

## Geoteknik och grundläggning

### Geoteknisk utredning

Den geotekniska undersökning som utförts, se bilaga 5, visar att området generellt är lämpat för planerad bostadsbebyggelse. Befintliga fyllningsmassor måste dock ersättas med kontrollerat material under nya byggnader innan grundläggning. När planerad bebyggelses konstruktiva utformning och läge är mer bestämt ska en kompletterande geoteknisk undersökning utföras som underlag för detaljprojekteringen.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Förfarande

Detaljplanen har handlagts med standardförfarande. Planen påverkar framför allt lokala omständigheter inom fastigheten Åkarp 7:89 och Norrevångsvägen som är en enskild väg av mindre betydande intresse för allmänheten.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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, vilken bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

## Avtal

### Exploateringsavtal

För att kunna genomföra planen ska ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och kommunen. I avtalet regleras de ekonomiska förutsättningarna för markutbyte, för utförande av exploateringsarbeten med mark, gator, VA-anläggning, grönområden och andra anläggningar, samt tidplan för detta.

### Andra avtal

Upphandling av entreprenör för utförande av allmänna anläggningar ska ske i nära samarbete mellan exploatören och kommunen.

Avtal har träffats mellan exploatören och ägaren till Åkarp 7:90 om att ansluta planerad bullervall mot befintlig vall över fastighetsgräns.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Huvuddelen av marken inom planområdet tillhör fastigheten Åkarp 7:89 och är privatägd. Lundavägen

ligger inom planområdet på samfälligheten Åkarp s:3, samfällid för Åkarps bys skifteslag. Norrevångsvägen och parkmark inom Åkarp 7:22 ligger på kommunal fastighet. Ett genomförande av planen medför en fastighetsreglering där mark inom Åkarp 7:89 som planeras som allmän plats ska överföras till lämplig kommunal fastighet.

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren (6 kap. 13 § PBL). Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14 § PBL). Detta kan bli aktuellt för inlösen av allmän platsmark på del av fastigheten Åkarp 7:89.

För anläggandet av ledningar i kvartersgatan kan gemensamhetsanläggning behöva bildas beroende på eventuell delning av fastigheten Åkarp 7:89. I övrigt förutsätter planen inga gemensamhetsanläggningar.

### Anläggande av bullerskydd

Utöver bullerskydd som anläggs inom Åkarp 7:89 ska bullerplank uppföras på befintliga bullervallar inom den kommunala fastigheten Åkarp 7:22 mot norr. Bullervall ska vidare ansluta mot befintlig vall inom Åkarp 7:90 mot söder. Åkarp 7:90 är privatägd och avtal med fastighetsägaren har slutits av exploatören om anläggandet av bullervallen över fastighetsgräns.

### Vägsamfällighet för Norrevångsvägen

Den delen av Norrevångsvägen som stäcker sig från Lundavägen till tunneln under E22 planeras bli en allmän gata med kommunalt huvudmannaskap. En ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen Kabbarp ga:3 kommer göras när detaljplanen vunnit laga kraft på Burlövs kommuns initiativ och bekostnad. Ersättning enligt Anläggningslagens § 40 a kommer betalas ut om skada för föreningen uppstår som följd av omprövningen. Kostnaden erläggs i sådant fall av markägaren, dvs Burlövs kommun.

### Ledningsrätt, servitut

Inga ledningsrätter eller servitut förekommer inom fastigheten.



## Ekonomiska frågor

### Kostnader för planläggning

Ett startavtal som reglerar kostnader för planläggning har slutits mellan kommunen och exploatören FB Bostad AB. Den slutliga avgiften har reglerats i ett planavtal som tecknats efter att detaljplanen har varit på samråd och detaljplanens BTA har fastställts.

Fastighetsreglering bekostas av exploatören och genomförs på initiativ av densamme.

### Kommunala kostnader

Följande kostnader kommer att belasta kommunen:

- Driftkostnader för den tillkommande allmänna platsmarken inom området i form av naturmark med lekplats, bullervall, bullerplank samt eventuell gång- och cykelväg.

Ersättning för inlösen av allmän platsmark på del av Åkarp 7:89 bestäms enligt reglerna i expropriationslagen (1972:719) om ingen annan överenskommelse träffas.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar tillhör detaljplanen:

- Dagvattenutredning, se bilaga 1
- Trafik- och riskutredning, se bilaga 2
- Geoteknisk utredning, se bilaga 5
- Markmiljöutredning, se bilaga 6
- Radonutredning, se bilaga 7
- PM, Komplettering till miljöteknisk markundersökning, se bilaga 8
- Utredning om Apelticka, se bilaga 10
- Besiktning av träd, se bilaga 11

### Befintliga ledningar

Flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören.

### Markföroreningar

Markmiljöundersökning, se bilaga 6, visar förekomster av markföroreningar inom planområdet. Dessa ska vara avhjälpta innan startbesked beviljas. PM, Komplettering till miljöteknisk markundersökning, bilaga 8, visar att sanering kan utföras så att området uppfyller kraven för att uppföra nya byggnader för bostäder. Inga ytterligare utredningar bedöms behövas i planarbetet.

En administrativ bestämmelse införs i planen för att säkerställa att markföroreningarna avhjälps inom områden för bostäder och naturmark.

# Konsekvenser

## Miljökonsekvenser

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.

### Miljöbedömning

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

### Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms komma att påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

#### Miljö kvalitetsnormer för luft

Halterna av såväl NO<sub>2</sub> som PM<sub>10</sub> kommer att underskrida den nedre utvärderingströskeln med utbyggnad enligt planförslaget.

#### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Alnarpsån har enligt den senaste klassningen i VattenInformationsSystem Sverige (VISS) dålig ekologisk status. Dagvattnet från planområdet förväntas ha en låg föroreningsgrad till följd av planerad markanvändning (bostäder, mindre vägar och grönytor). Nuvarande markanvändning är parkering, växthus och odling och står sannolikt för ett större läckage av exempelvis näringsämnen. Området leds för närvarande inte till kommunal dagvattendamm för rening och fördröjning. När exploateringen genomförs kommer planområdet ledas i kommunal dagvattenledning till en relativt nyanlagd större dagvattendamm (samlad fördröjning) innan det når recipienten Alnarpsån. Dagvattendammen anlades för att fördröja och rena dagvatten från befintlig och tillkommande bebyggelse. Vattnet från planområdet kommer efter exploatering således att fördröjas och renas. I dagsläget går det mesta av dagvattnet från tätorterna orenat till recipienterna. Därmed kommer inte miljö kvalitetsnormerna att riskera att försämrats till följd av planförslaget.

## Trafik

Trafikutredningen i bilaga 2 visar att trafikmängderna kan förväntas öka som en följd av utbyggnaden, men ökningen är marginell. Den begränsas av de goda förutsättningarna för gång- och cykeltrafik i närområdet samt den goda tillgången till kollektivtrafik av hög kvalitet i form av regionbussar och pågatåg.

Inga negativa konsekvenser för riksintresset E22 bedöms bli följd av planen. Planerat bullerskydd har utformats med hänsyn till trafiksäkerheten och placeras med minst en meters avstånd till vägområdet. Utformningen överensstämmer i stort med omkringliggande bullervallar. Trafikverkets principsektion med en begränsningslinje på 1:6 kan inte innehållas för den planerade bullervallen, utan den innehåller en begränsningslinje på 1:4. Lutningen bedöms dock inte utgöra någon säkerhetsrisk. Utformningen utgör ett fullgott bullerskydd och är en rimlig avvägning mellan säkerhetsaspekter och möjlighet till exploatering och grönytor i området. Se även under rubriken *skyddsavstånd och risker* nedan.

## Hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

Planområdet och dess omgivning kommer vid en utbyggnad enligt planförslaget att utsättas för påtagligt lägre bullernivåer från E22. Detta som en följd av att bullerskydd anläggs längs fastighetens hela sydöstra kant och binds samman med bullervallen vid Vallhusen. Planerade bullerskyddsanordningar och skärmande bebyggelse mot Lundavägen gör att riktvärden för buller vid bostadsbebyggelse underskrids.

### Skyddsavstånd och risker (farligt gods mm)

Enligt Riskbedömning, se bilaga 2, bedöms planområdets och motorvägens utformning kunna begränsa konsekvenserna av de flesta typer av olyckor med farligt gods som sker på väg E22. Förslagets utformning av planområdet innebär exempelvis att mindre känslig användning planeras närmast E22 i form av grönområde med bullervall- och skärm, samt parkeringsytor, och att bostäder placeras längre bort från riskkällan. Utsläpp av giftiga gaser är den olyckstyp som främst bedöms kunna påverka planområdet, men risknivån bedöms vara acceptabel och inte föranleda att särskilda åtgärder införs i planområdet.



## Natur- och kulturmiljö

### Naturmiljö och biologisk mångfald

En utbyggnad enligt planförslaget kan förväntas skapa bättre förutsättningar för den biologiska mångfalden. Anläggandet av varierade grönområden av trädgårdskaraktär respektive naturmark kan skapa nya habitat för flora och fauna i området.

Det är enligt de utredningar som gjorts, se bilaga 10 och 11, oklart om den apelticka som registrerats i artportalen finns kvar i området då fyndet var kopplat till handelsträdgårdens utesortiment. Befintliga apelträd planeras i huvudsak att tas bort i samband med utbyggnaden av området. Möjligheten att bevara något träd som värd för apeltickan bör utredas i samband med exploatering.

### Stadsbild

Planförslaget innebär en utveckling av området mot en mer sammanhållen stadsbild med karaktär av trädgårdsstad. Bebyggelsens skala och placering är anpassad till de omgivande områdena med deras radhus och fristående villor. Bebyggelsen längs Lundavägen och Norrevångsvägen bidrar till en karaktär av lågmäld stadsmässighet längs gatorna som bidrar till Åkarps identitet som trädgårdsstad.

### Skuggor/sol

Den planerade bebyggelsen är småskalig och kommer inte nämnvärt att skugga sin omgivning, vilket framgår av en skuggstudie, se bilaga 9. Byggnaderna är orienterade så att samtliga bostäder får tillgång till solbelysta uteplatser.

### Lokalklimat

Den planerade bullervallen bidrar till att förbättra det lokala klimatet genom att skapa lokala läplatser. Bebyggelsens relativa täthet och vegetation skapar förutsättningar för att dämpa de starka vindarna som drar över den i övrigt öppna slätten.

### Kulturmiljö

Planförslaget innebär möjlighet att bevara flera värdebärande karaktärsdrag. Trädraden längs den ursprungliga infartsvägen kommer att ersättas med en ny trädrad av sort som traditionellt använts i trakten. Syrenplanteringen mot norra tomtgränsen vid Norrevångsvägen planeras att bevaras. Övrig bevaransvärd

vegetation kan inte behållas i samband med planerad bebyggelse, men detta planeras att kompenseras genom användande av karaktäristiska kulturväxter vid nyplanteringar.

### Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Befintliga komplementbyggnader planeras att rivas, men det kulturhistoriska värdet av dessa är begränsat då de förvanskats genom åren. Planförslaget möjliggör bevarande av befintligt bostadshus som bedöms vara bevaransvärt. Om det av ekonomiska skäl inte kan bevaras kommer möjlighet ges att dokumentera byggnaden innan rivning.

### Fornlämningar

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.

## Ekonomiska konsekvenser

### Konsekvenser för fastigheter

Följder för fastigheter inom planområdet:

Fastighet	Påverkan
Åkarp 7:89	Del av fastigheten som ska utgöra allmän plats överförs till lämplig kommunal fastighet.
Burlöv 13:1	Gemensamhetsanläggningen Kabbarp ga:3 kommer att omprövas när gatan övergår till kommunalt huvudmannaskap.

## Sociala konsekvenser

### Befolkning och service

En utbyggnad i enlighet med planförslaget kommer att innebära byggandet av 45-50 nya bostäder. Detta kan antas öka antalet invånare i Åkarp med ca 140 personer baserat på kommunens genomsnittliga invånare per enbostadshus. En relativt stor andel kan förväntas vara barnfamiljer, vilket kan öka invånarantalet ytterligare. Behov av utökad kommunal service i form av t.ex förskola och skola kommer att uppstå. Som en följd av ökad befolkning kommer även underlaget för kommersiell service i Åkarp att förbättras, vilket gynnar hela orten.

### 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.

Planen ger möjlighet till en god boendemiljö med skyddade gröna gårdsrum med gång- och cykelvägar till lekplats och förskola. Kvartersgator med gångfartsutformning innebär en säker trafikmiljö för barn. Närheten till god kollektivtrafik möjliggör för ungdomar att själva kunna ta sig till aktiviteter på egen hand utan att behöva skjutas med bil.

### Social hållbarhet och jämställdhet

Planförslagets bostadsmiljö med lugna kvartersgator skapar goda förutsättningar för en boendemiljö där sociala band mellan människor stärks. De gröna natur- och gatumiljöerna bjuder in till vistelse och möten mellan de boende.

### Säkerhet och trygghet

Utbyggnadsförslagets bebyggelse längs gator som idag kan upplevas otrygga blir en förbättring av den upplevda tryggheten i området genom ljus från bebyggelsen och ökad närvaro av människor på gator och deras omgivningar.

### Medverkande

Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planarkitekt Emelie Edström (under samråd och granskning) och Karin Börjesson (under antagande) på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. Planhandlingar har tagits fram av Jaenecke Arkitekter AB genom Tobias Cassel och Ingemar Jönsson i nära samarbete med planhandläggare och övriga tjänstepersoner från miljö- och bygglovsavdelningen samt från tekniska avdelningen.

Elin Tängemyr  
Tillväxtchef

Karin Börjesson  
Planhandläggare



# Förklaring av planbestämmelser

De planbestämmelser som finns på plankartan är juridiskt bindande. Nedan ges förklaringar av vad bestämmelserna innebär samt motivering.

## Användning av mark och vatten

### Allmänna platser

- GATA<sub>1</sub>**            **Huvudgata (4 kap. 5 § 1 PBL)**  
*Lundavägen är avsedd för både föripasserande fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom Åkarps tätort.*
- GATA<sub>2</sub>**            **Lokalgata (4 kap. 5 § 1 PBL)**  
*Norrevångsvägen och lokalgata inom området är främst avsedda för trafik som har sitt mål vid gatan. Framkomligheten är inte prioriterad.*
- NATUR**            **Naturområde (4 kap. 5 § 1 PBL)**  
*Området längs E22 ska anläggas som ett i huvudsak friväxande grönområde i vilket bullervallen, lekyta och eventuell gång- och cykelväg ingår.*

### Kvartersmark

- B**                    **Bostäder (4 kap. 5 § 3 PBL)**  
*Huvudsyftet med planen är bostäder.*
- BC**                  **Bostäder och centrumverksamhet (4 kap. 5 § 3 PBL)**  
*Bostadsändamålet får kompletteras med mindre verksamheter av karaktär som kan integreras med boendemiljön i området närmast Lundavägen.*

## Utformning av allmänna platser

### Mark och vegetation

- +0,0**                **Markens höjd över nollplanet ska vara 0,0 meter. (4 kap. 10 § PBL)**  
*För att säkerställa avrinning av dagvatten regleras vissa markhöjder i planen.*
- skydd<sub>1</sub>**            **Ett bullerskydd i form av vall i kombination med obrännbart plank eller mur ska finnas längs väg E22. Plank eller mur ska ha en lägsta höjd om 1,2 meter. Total höjd på skyddet ska vara 5 meter över marknivå på närmsta körbana på vägen. (4 kap. 12 § 2 PBL)**
- skydd<sub>2</sub>**            **Bullerskydd i form av plank ska finnas. Total höjd på skyddet ska vara 3 meter över marknivå på närmsta körbana på väg E22. (4 kap. 12 § 2 PBL)**
- skydd<sub>3</sub>**            **Bullerskydd i form av plank med en höjd om 3 meter över mark ska finnas. (4 kap. 12 § 2 PBL)**
- plant**                **Syrénhäck blandad med hagtorn ska bevaras. Skadade exemplar får ersättas med nya av samma växtsort. (8 kap. 13 § PBL)**  
*Bevarandevärd vegetation ska bevaras i möjligaste mån.*

lek

**Lekplats får anordnas. (4 kap. 5 § 1 PBL)***Mindre lekplats med vistelseytor får anordnas i naturområdets inre del på insidan av bullervallen.***Körbar utfart får inte anordnas (4 kap. 9 § PBL)**

Utformning av kvartersmark

Utnyttjandegrad $e_{00}$ **Största byggnadsarea i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. (4 kap. 11 § 1 PBL)**Begränsning av markens utnyttjande**Marken får inte förses med byggnad (4 kap. 11 § 1 PBL)****Marken får endast förses med komplementbyggnader och plank. (4 kap. 11 § 1 PBL)**Markens anordnande

parkering

**Parkering (4 kap. 5 § 3 PBL)***Komplementbyggnader såsom carport får uppföras på en begränsad del.* $n_1$ **Häck med en höjd om högst 1,5 meter ska finnas längs gata. (4 kap. 16 § PBL)***Häckar mot de omgivande gatorna definierar gaturummet och gränsen mellan allmän och privat plats.*Utformning**Komplementbyggnader får ha en högsta totalhöjd om 3,5 meter. (4 kap. 11 § 1 PBL)****Uteplats till bostad ska utformas eller placeras på ett sådant sätt att bullernivåer underskrider gällande riktvärden. (4 kap. 12 § 2-3 PBL)** $v_1$ **Maximal byggnadsarea per huskropp 450 m<sup>2</sup> (4 kap. 11 § 1 PBL)** $v_2$ **Maximal byggnadsarea per huskropp 335 m<sup>2</sup> (4 kap. 11 § 1 PBL)** $v_3$ **Maximal byggnadsarea per huskropp 270 m<sup>2</sup> (4 kap. 11 § 1 PBL)** *$v_1$  till  $v_3$  Begränsar storleken på huskropparna för en mer varierad och småskalig bebyggelse.***Maximal byggnadsarea under  $v_1 - v_3$  är angiven exklusive förråd, carport och dylikt.** $v_4$ **Bostäder ska ha minst hälften av boningsrummen vända mot fasad där bullernivåer underskrider gällande riktvärden. (4 kap. 12 § 2-3 PBL)***Vid Lundavägen beräknas bullernivåer vid fasad överskrida riktvärden för bostäder. Planlösningarna måste därför anpassas för att uppfylla krav på bullerskydd.*





**Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. Frontespiser och kupor på sammanlagt högst hälften av fasadlängden ska inte medräknas i byggnadshöjd. (4 kap. 11 § 1 PBL)**

*Syftet är att begränsa bebyggelsens höjd till 2 våningar med möjlighet att inreda vind med god tillgång till dagsljus.*



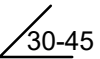
**Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad. (4 kap. 11 § 1 PBL)**

*Syftet är att bebyggelse mot Lundavägen begränsas i höjd till 2,5 våningar utan att nockhöjden blir så hög att grannar påverkas negativt av skuggning.*



**Högsta tillåtna takvinkel (4 kap. 11 § 1 PBL)**

*Syftet är att bebyggelsens totala höjd begränsas.*



**Lägsta och högsta tillåtna takvinkel (4 kap. 11 § 1 PBL)**

*Syftet är att bebyggelsens totala höjd begränsas samtidigt som takfotshöjden hålls nere mot Lundavägen.*

### Utseende

*Syftet med bestämmelserna om utseende är att bebyggelsen ska anpassas till Åkarps karaktär av trädgårdsstad. Bestämmelser om växttak på komplementbyggnader syftar till att bidra till fördröjning av dagvatten.*

f<sub>1</sub>

**Fasadmaterial ska vara puts eller tegel. Andra material får förekomma i begränsad omfattning. (4 kap. 16 § 1 PBL)**

f<sub>2</sub>

**Fasader mot väg E22 får utformas i trä eller annat ljudabsorberande material. (4 kap. 16 § 1 PBL)**

**Tak på bostadsbyggnader ska beläggas med växttak, takpannor eller plåt. Tak får förses med solpaneler på ett sätt som är anpassat till byggnadens gestaltning. (4 kap. 16 § 1 PBL)**

**Komplementbyggnaders fasadmaterial får utöver puts och tegel vara annat material som är anpassat till huvudbyggnadens gestaltning. Tak på komplementbyggnader ska vara växttak. (4 kap. 16 § 1 PBL)**

### Varsamhet

k

**Om befintligt bostadshus bibehålls ska byggnaden kvarstå i ursprunglig volym och form. (4 kap. 16 § 2 PBL)**

*Syftet är att befintligt bostadshus ska bevaras avseende gestaltning om det inte behöver rivs av ekonomiska skäl. Om byggnaden rivs ska möjlighet ges för att dokumentera byggnaden innan rivning.*

### Utförande

**Bostäder ska förses med avstängningsbar ventilation. Friskluftsintag ska placeras på fasad vänd inåt området. (2 kap. 5 § 1 PBL)**

**Källare får inte finnas. (2 kap. 5 § 2 PBL)**

**b<sub>1</sub> Minst 60 procent av fastighetsareans mark inom egenskapsområdet ska vara genomsläppligt. (4 kap. 16 § 1 PBL)**

**b<sub>2</sub> Minst 20 procent av fastighetsareans mark inom egenskapsområdet ska vara genomsläppligt. (4 kap. 16 § 1 PBL)**

**b<sub>3</sub> Minst 10 procent av fastighetsareans mark inom egenskapsområdet ska vara genomsläppligt. (4 kap. 16 § 1 PBL)**

*Syftet med b<sub>1</sub> - b<sub>3</sub> är att begränsa omfattningen av hårdgjord mark för att möjliggöra att dagvatten infiltreras.*

### Administrativa bestämmelser

#### Villkor för lov eller startbesked

**Innan startbesked beviljas för bostadsbyggnad ska bullervall vara uppförd. (4 kap. 14 § 5 PBL)**

**Marklov krävs för åtgärder som kan förändra markens genomsläpplighet. (9 kap. 12 § PBL)**

**a<sub>1</sub> Innan startbesked beviljas för byggnad ska markföreningar inom området vara avhjälpna. (4 kap. 14 § 4 PBL)**

#### Genomförandetid

**Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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).*





**Burlövs  
kommun**