Burlövs kommun

DP 258

KS/2017:404

Detaljplan för

Burlöv 3:48 m.fl., östra Burlövs egnahem

Burlövs kommun, Skåne län

Samrådshandling 2019-05-26

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

Inledning 4
Tidigare ställningstaganden 7
Förutsättningar 10
Planförslag 14
Genomförandebeskrivning 17
Konsekvenser av planens genomförande 20
Planbestämmelser 23
Medverkande 25

INLEDNING

Planens syfte

Detaljplanens syfte är dels att pröva lämpligheten att bebygga området med 1- och 2-planshus, dels att förbättra trafiksituationen på Astervägen genom att en matargata byggs öster om den tillkommande bebyggelsen.

Detaljplanen upprättas för att kunna använda ett område, som tidigare utgjort handelsträdgård, för bostadsändamål.

I detaljplanen ingår dessutom gatumarken för Astervägen och Smedjevägen fram till Dalbyvägen i söder.

Planförslaget innefattar:

Ett planområde, indelat i tre mindre områden, med möjlighet att bygga ca 50 lägenheter med en total byggnadsyta på knappt 4 000 kvm. Därutöver tillåts komplettering av bebyggelsen utmed Astervägen. Denna komplettering är i princip enligt gällande detaljplan.

En matargata som förbinder ekodukten över Yttre Ringvägen med befintligt gatusystem inom Burlövs egnahem.

En gång- och cykelväg genom området för att underlätta för de oskyddade trafikanterna att säkert röra sig inom egnahemsområdet.

Bakgrund

Området har fram till 70-talet huvudsakligen utnyttjas som fruktodling. I norr och söder har växthus varit etablerade. I den norra delen har verksamheten övergått till att vara utgångsplats för ett trädgårdsanläggningsföretag.

Ett planprogram, som var föremål för samråd senhösten 2007, har tagits fram. Med anledning av de synpunkter som då kom fram har ett flertal utredningar utarbetats. Dessa är bullerutredningar i tre omgångar, markutredning med markanalyser och sanering, grundundersökning, riskanalys och arkeologisk utredning inklusive dokumentation.

Planarbetet har därefter återupptagits under 2018, efter att kommunstyrelsens planutskott den 22 maj 2017 lämnat ett positivt planbesked (§30).

För det norra och västra delen av området finns detaljplan (lagakraft 15/9-77) för icke störande verksamheter (norra delen) resp enfamiljshus (västra delen).

Förutom exploateringsområdet ingår även Astervägen och Smedjevägen fram till Dalbyvägen. Anledningen till detta är att kunna möjliggöra en förbättring av framförallt utfarten till Dalbyvägen.

Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Burlöv 3:48 – 51, 3:148 – 151 och del av fastigheterna Burlöv 13:1 och 4:1.

Area uppgår till 3,4 ha varav 2,1 ha är exploateringsmark.

Området ligger i Burlövs egnahems östra del och gränsar till åkermark i öster och söder samt befintlig bebyggelse i väster och norr.

Förutom Burlöv 13:1, som ägs av Burlövs kommun, är planområdet i privat ägo.

Översiktsbild över planområdets omgivning. Röd markering visar planområdesgränsen.

Handlingar

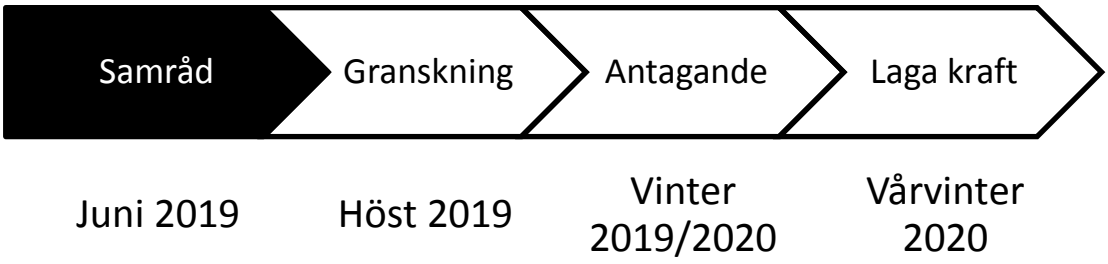
Planprocessen

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.

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS2010:900).

Denna planhandling tillhör samrådsskedet. Om inga oväntade händelser inträffar, kan planen vinna laga kraft första kvartalet 2020.



Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser och grundkarta.
- Illustrationskarta med perspektiv
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning (Tyréns 2018-06-12)
- Geoteknisk undersökning (Geosyd 2015-03-02)
- Riskutredning (P&B 2018-06-08)
- Miljöteknisk undersökning (VA-teknik och vattenvård 2015-02-23)
- Arkeologisk undersökning (länsstyrelsen 2007-05-21)

Utredningar och undersökningar finns tillgängliga på planeringsavdelningen 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 kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård.

Uttryck för riksintresset är: ”Slättbygdens öppna sammanhängande odlingslandskap. De fria vyerna med skarp åtskillnad mellan tätort och odlingslandskap och det lokala vägnätet som sammanbinder storgårdar, sockencentrum, egnahemsområde och tätort med varandra samt med de större regionala och nationella kommunikationsstråken. Burlövs kyrkby med tät bebyggelse, prästgård, skola och sockenstuga. Kronetorps gård med allésystem, park- och trädgårdsmiljö, storskaliga ekonomibyggnader, samband med odlingslandskapet samt tillhörande holländaremölla med dominerande läge i landskapet. Arlövsgården, tidigare försöks- och mönstergård i sockerbrukets ägo med storskaliga ekonomibyggnader och arbetarbostäder. Sockerbruket från 1869 med egen anslutning till Södra stambanan, tätortsbildningen i anslutning till bruket med Arlövs kyrka vilken markerar flytten av sockencentrum från landsbygden till tätorten. Arbetar- och tjänstebostäder för olika samhällsskikt, Burlövs Egnahemsområde med karakteristiskt läge i landskapet, Granbackens koloniområde samt lokaler och byggnader för nöjesliv, föreningsliv och arbetarrörelsen, tillkomna som en följd av brukets anläggande.”

Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Riksintresse för kustzonen

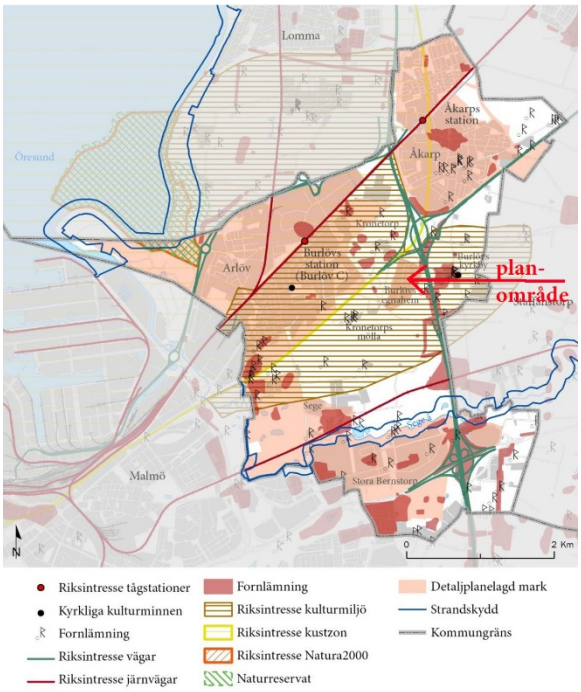
Hela planområdet, liksom hela tätorten Arlöv, omfattas av riksintresse för kustzonen. Riksintresset innebär att ingrepp och exploatering inte får ske på ett sätt som påtagligt skadar natur- och kulturvärden. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för kustzonen.

Riksintresse för väg

Väg E6/E20 och E22 genom Burlövs kommun ingår i det nationella stamvägnätet som är av riksintresse. I vägområdet ingår skyddsavstånd med minst 50 m på vardera sidan om vägen.

Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för vägar.



Miljöbalken

Biotopskydd

Inom planområdet finns inga biotoper som utpekas i det generella eller det särskilda biotopskyddet.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

Inom planområdet har en arkeologisk förstudie genomförts. Förhistoriska boplatslämningar från både bronsålder och äldre järnålder har undersökts och dokumenterats.

Enligt länsstyrelsen är inga ytterligare arkeologiska insatser nödvändiga (lst 2007-05-21).

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

Översiktsplan

I översiktsplan 2030, Framtidsplan för Burlövs kommun (aktualitetsförklarad 2018) pekas Burlövs egnahem ut som ett befintligt bostadsområde där viss förtätning kan förekomma. Områdets karaktär som en ö i odlingslandskapet ska bibehållas.

Planförslaget är förenligt med Framtidsplanen.

Planprogram

Samråd för ett planprogram hölls hösten/vintern 2007. I förhållande till planprogrammet har planområdet dels minskats så att mindre åkermark tas i anspråk, dels utökats med befintlig gatumark (Astervägen och Smedjevägen).

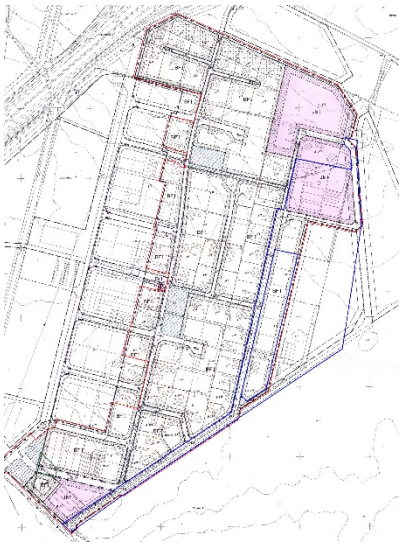
Detaljplanen följer intentionerna i planprogrammet.

Detaljplan

Delar av området är tidigare detaljplanelagt.

För den norra delen och för befintliga gator gäller detaljplan 101. Den vann laga kraft 1977.

Den norra delen är avsatt för inte störande verksamheter och ett mindre område utmed Astervägen är avsett för enfamiljshus.



Gällande detaljplan

Övriga kommunala styrdokument och beslut

Trafikplan

Trafikplan Burlöv (2014-10-20) är ett strategiskt måldokument som ska fungera tillsammans med Framtidsplanen med målet att skapa attraktiva livsmiljöer och ett hållbart resande. Ett övergripande mål är att andelen gående, cyklister och resande med kollektivtrafik ska stå för minst 2/3 av alla resor. 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 sägs att förutsättningarna för gc-trafiken in mot Arlöv är god men att det saknas såväl gc-förbindelse som kollektivtrafik mot de södra kommundelarna (St Bernstorp och Toftanäs).

FÖRUTSÄTTNINGAR

Platsens historia

I början av 1900-talet uppstod Burlövs egnahem genom att 10 egnahemstomter bildades. Tomterna har genom åren styckats upp och Burlövs egnahem har efterhand blivit ett villasamhälle. Då det har varit en gradvis förtätning har området ett varierat utseende. Husen är huvudsakligen uppförda i 1- till 1½-plan, men byggnader upp till 2½-plan förekommer. Byggnaderna är uppförda med tegel-, puts- eller träfasader.

Marken inom planområdet användes länge som handelsträdgårdar.

Områdets karaktär

Planområdet avslutar Burlövs egnahem österut och är omgivet av jordbrukslandskapet.

Vy åt sydost

Befintlig bebyggelse, verksamheter och service

Bostäder

I den nordvästra delen av planområdet finns ett bostadshus. Norr och väster om planområdet breder befintlig bebyggelse, huvudsakligen enfamiljshus, ut sig.

Rester av numera rivet växthus i söder

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I den norra delen finns ett trädgårdsanläggningsföretag, som kommer att läggas ner alternativt flyttas när området bebyggs. Omedelbart norr om planområdet finns en billackeringsfirma. Enligt riskutredningen (P&B 2018-06-08) krävs ett skyddsavstånd på 17 meter inom planområdets nordöstra del.

Offentlig och kommersiell service

Inom eller i anslutning till planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är huvudsakligen gräsbeklädd. Den sydöstra delen utgör odlingsmark.

Området omgärdas delvis av vegetationsridåer.

Topografi och höjdsättning

Planområdet är relativt flackt. Det sluttar från ca +19 m.ö.h. i norr till en lågpunkt i söder som ligger ca 16 m.ö.h.

Trafik

Gator

Planområdet nås huvudsakligen från Dalbyvägen via Smedjevägen och Astervägen. Ett alternativ är i norr från Burlövs kyrkby via ekodukten över Yttre Ringvägen.

Kollektivtrafik

Till närmsta busshållplatsen (linje 172, Malmö-Staffanstorp/Genarp) är det cirka 500 m.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningarna för gc-trafiken in mot Arlöv är god.

Hälsa och säkerhet

Radon

I Burlövs kommun har ingen högriskmark för radon påträffats. Hela kommunen har normalriskmark, vilket innebär halter mellan 10 och 50 bq/m3. Generellt rekommenderas att bygga med radonskyddad grundläggning i kommunen.

Planområdet ligger inom normalradonintervallet. Eftersom marken är lerig klassas den som lågradonmark. Trots detta rekommenderas radonskyddat byggande då det förekommer lokala sandlinser spritt inom området.

Lukt

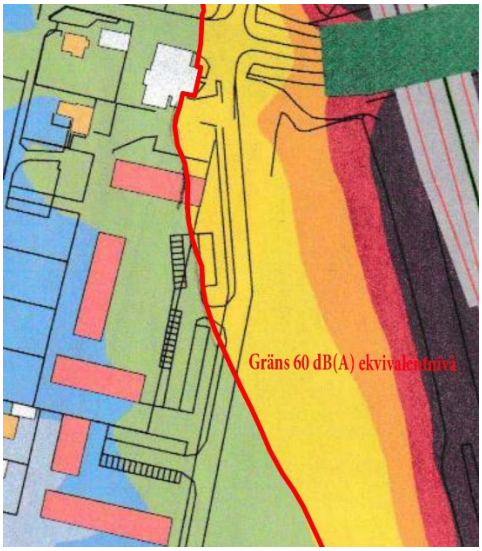
Norr om planområde finns en billackeringsfirma. Enligt riskutredning (P&B 2018-06-08) kan, i ett värsta scenario, lukt förekomma i gränsområdet. Ett skyddsavstånd på 17 meter från tomtgräns är tillräckligt för att boendemiljön inte ska påverkas.

Buller

Tyréns AB har i bullerutredning (2018-06-12) konstaterat att gällande riktvärde vid fasad, 60 dB(A) ekvivalentnivå, klaras inom i stort sett hela planområdet. Ett område i nordost, enligt den äldre illustrationen, redovisar utredningen för höga värden. Den gjorda förändringen av illustrationen, den norra byggnaden flyttas västerut, innebär att gränsvärdena i norr ligger inom riktvärdena.

För att klara riktvärdena för uteplats, 50 dB(A), måste bullerskyddande åtgärder vidtas. Möjliga alternativ är att täta mellanrummen mellan byggnaderna med plank eller skapa gemensamma uteplatser i skyddade lägen.

Gräns 60dB(A) enl planillustration



Gräns 60dB(A) med äldre illustration

Geoteknik och grundläggning

Enligt geoteknisk undersökning (Geosyd 2015-03-02) är området, ur geoteknisk synvinkel, väl lämpat för planerad bebyggelse. Efter schaktning och uppfyllnad med stenmaterial kan byggnaderna uppföras med platta på mark.

Marken består huvudsakligen av täta jordarter varför dagvatten måste kunna avledas från området. Stenkistor måste förses med bräddavlopp.

Markföroreningar

En markteknisk undersökning har utförts ((VA-teknik och vattenvård 2015-02-23).

Tillsynsmyndigheten, miljö- och byggnämnden i Burlöv, har med anledning av utredningsresultatet beslutade att en fördjupad miljöteknisk markutredning med inriktning på förekomsten av PCB, PAH och pentakloranilin skulle göras för det södra området, Burlöv 3:48.

Området har sanerats och avhjälpandeåtgärder har genomförts i enlighet med anmälan. Kompletterande provtagning i det sanerade området har därefter gjorts.

Då avhjälpandeåtgärder har gjorts har miljö- och byggnämnden 2018-12-18 beslutat avsluta ärendet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Enligt VA-plan 2013, framtagen av VA-Syd och Burlövs kommun, ingår planområdet i kommunens verksamhetsområde för avlopp, spillvatten och dagvatten.

Dagvatten bör fördröjas inom tomten innan det släpps ut till det kommunala dagvattensystemet.

Avfall

VA-SYD servar redan idag planområdet med avfallshantering.

PLANFÖRSLAG

Övergripande förslag och gestaltningsprinciper

Området ska långsiktigt avgränsa Burlövs egnahem mot jordbrukslandskapet. Utmed den östliga lokalgatan ska träd planteras och i söder ska ett område planteras med träd och buskar, för att markera en tydlig avgränsning i landskapet.

Planområdet ligger i utkanten av Burlövs egnahem. Inom egnahemsområdet finns uteslutande byggnader i 1 eller 2 våningar, mestadels enfamiljshus. Bebyggelsen ska i möjligaste mån anpassas till befintlig struktur. Närheten till Yttre Ringvägen innebär dock att byggnaderna måste placeras på sådant sätt att olägenheter av buller minimeras. Förråds- och/eller garagebyggnader bör placeras närmst bullerkällan och bostadshusen samlas innanför.

För att undvika att detaljstyra bebyggelsens utseende och utformning, men ändå garantera att bebyggelsen varieras finns bestämmelser om högsta byggnadshöjd samt största byggnadsarea och bruttoarea.Detta innebär att minst 50 % av byggnaderna ska vara 1 våning och högst 50 % ska vara 2 våningar. Regleringen innefattar inte bebyggelsen utmed Astervägen som till sin utformning ska överensstämma med övrig bebyggelse längs vägen.

Exempel på möjliga bebyggelsetyper

Ny bebyggelse

Bostäder

Ny bebyggelse föreslås vara radhus i 1 eller 2 våningar. Byggnader placeras så att bullerfria innergårdar bildas. Bebyggelsen utmed Astervägen ska vara friliggande villor i upp till 1½ plan.

Grönstruktur

Detaljplanen innebär att andelen träd och buskage minskar. Burlövs egnahems karaktär, som en oas i jordbrukslandskapet ska förstärkas genom att en tät trädrad anläggs utmed lokalgatan i öster och att ett vegetationsområde i söder planteras med träd och buskar.

Parker

Kronetorps park, cirka 500 m gångväg nordväst om planområdet, har planlagts som park och natur. Denna park kommer att göra stora grönytor allmänt tillgängliga. Den befintliga cykelvägen dit är asfalterad och belyst.

Gårdsrum

Den nya bebyggelsen föreslås placeras så att tre väldefinierade gårdsrum bildas. Gårdsrummen är, enligt illustrationen; ca 800 kvm vardera, och vända mot väster.

Lekplatser

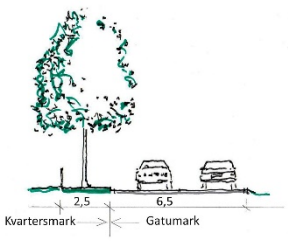
Det finns en lekplats cirka 200 meter söder om området, intill Egnahemsvägen. Där finns gungor, rutschkana och fotbollsmål. Lekplatsen är inte tillgänglighetsanpassad.

Området ska innehålla lekmöjligheter på kvartersmark.

Allmänna platser

Gator

Detaljplanen omfattar befintligt gatusystem från Dalbyvägen fram till exploateringsområdet. Därutöver föreslås en lokalgata runt exploateringsområdet i öster fram till ekodukten. Syftet är att exploateringsområdet ska matas från denna nya lokalgata och att även trafiken från ekodukten ska ledas via lokalgatan. På så sätt minskas trafiken på Astervägen.



Anslutningen av Smedjevägen mot Dalbyvägen kommer också att kunna förbättras.

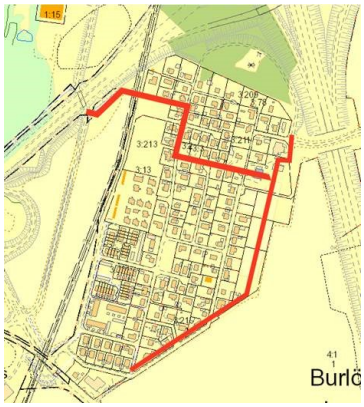
Trafik

Gång- och cykel

Ett gång- och cykelstråk, som ska vara allmän platsmark, kommer att byggas genom planområdet och kopplas samman med ekodukten i norr, Mimosavägen i väster och Smedjevägen/Astervägen i sydväst.

I trafikplanens åtgärdspaket föreslås en gc-väg längs Dalbyvägen mot Gamla Kyrkvägen. Sträckningen berör detaljplaneområdet.

Detaljplanen innebär att denna förbindelse kan genomföras inom planområdet.



Cykelleder

Kollektivtrafik

Hållplats till buss 172 finns på Dalbyvägen drygt 400 meter från exploateringsområdet.

Parkering

Parkering för det södra området föreslås ske på tomtmark medan parkeringen för övriga områden anordnas gemensamt för vartdera kvarter. Gångavstånd från parkering till entré blir som mest ca 40 meter.

Angöring

Angöring för utryckningsfordon mm ska kunna ske via det interna gångsystemet.

Buller och störningsskydd

Enligt bullerutredningen (Tyréns 2018-06-12) klarar man kravet på 60 dB(A) vid fasad på bottenplanet för samtliga fastigheter. Förutom för byggnaden längst i norr klarar man också bullerkravet på våningsplan 2.
Bullerskyddade uteplatser kan ordnas på den västra sidan av byggnaderna.

Av regeringen beslutade riktvärden för trafikbuller bör inte överskridas.

Ekvivalentnivå vid fasad	60 dB(A)
Ekvivalentnivå vid uteplats	50 dB(A)
Maximalnivå vid uteplats	70 dB(A)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (pumpstation)

En pumpstation finns i områdets södra del.

Dagvatten

Dagvatten bör fördröjas inom tomten innan det ansluts till det kommunala dagvattensystemet.

Planområdets lågpunkt (+16 m.ö.h.) är beläget i den södra delen. I detta område finns möjlighet att fördröja dagvattnet.

Ledningar

Skanova har en ledning som ansluts till trädgårdsanläggningens kontorsbyggnad i nordväst.

VA-SYD har ledningar till och från befintlig pumpstation i sydost.

Geoteknik och grundläggning

Geoteknisk utredning

Lämplig grundläggning är platta på mark.

Byggnaderna föreslås uppföras radonskyddade.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

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

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under vår/vinter 2020.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas innan detaljplanen antas.

Då detaljplanen innehåller både nya gator till exploateringsområdet och förbättring av befintligt gatusystem, kommer kostnadsfördelningen mellan kommun och exploatör att redovisas i avtalet.

Startavtal

Ett startavtal (Ks/2017:53), som reglerar kostnaderna för upprättandet av detaljplanen, har upprättats.

Planavtal

Planavtal ska upprättas inför detaljplanens granskningsskede.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ett genomförande av planen medför omfattande fastighetsbildningsåtgärder. Troligen kommer en exploateringsfastighet att bildas. Vartefter utbyggnaden sker kommer erforderliga fastigheter att bildas.

Detaljplanen ger möjlighet till alternativa upplåtelseformer. Det södra området, där parkering vid bostaden är möjlig, lämpar sig bäst för eget ägande eller bostadsrätt, medan övriga delar kan utgöra hyres- och/eller bostadsrätter. Här föreslås att de gemensamma parkeringarna är gemensamhetsanläggningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören är ansvarig för ansökan om lantmäteriförrättning lämnas in.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnader för upprättande av detaljplan och planens genomförande regleras genom kommunens plantaxa i planavtal.

Exploatering

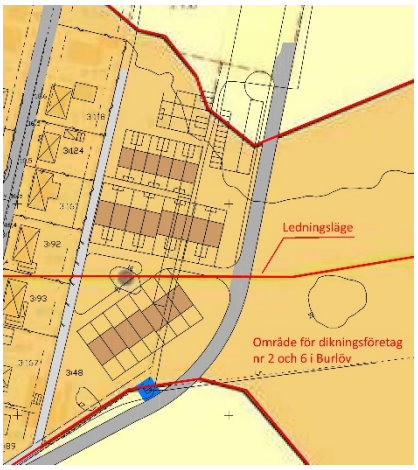
Kostnader för gator, gång- och cykelvägar regleras i exploateringsavtal. Eventuellt behov av att flytta ledningar bekostas av exploatören. Fastighetsbildning bekostas och initieras av exploatören.

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

Tekniska frågor

Befintliga ledningar

I den södra delen av planområdet finns ett dikningsföretag. Det kan komma att påverka planutformningen, men endast i mindre omfattning. I det fortsatta planarbetet måste ställning tas till om ledningen behöver flyttas för en kortare sträcka.



Dikningsföretag

Skanovas ledning i den nordvästra delen till trädgårdsanläggningens kontor kommer att tas bort i samband med exploateringen

VA-SYD:s ledningar till/från pumpstationen ligger delvis inom kvartersmark avsett för plantering. En översyn av ett servitut, som ligger omedelbart norr om ledningarna, måste göras. Området kring ledningarna har reglerats som u-område.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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.

Miljökvalitetsnormer

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft samt yt- och grundvatten överskrids.

Vattenkvalitet

Tidigare verksamheter inom området har medfört att grundvattnet inte bedöms tjänligt som dricksvatten. En utbyggnad förutsätter att området försörjs med kommunalt vatten.

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 marginella trafikökning som planen medför bedöms ha försumbar påverkan på luftkvaliteten.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller/omgivningsbuller

Trafiken till och från planområdet bedöms öka i ringa mängd med hänvisning till föreslagen byggrätt.

Störningar

Planen tillåter inte störande verksamhet.

Risker

Inga transporter med farligt gods förekommer.

Förorenad mark

En marksanering har genomförts. Föreslagen exploatering innebär inte risk att marken förorenas.

Enligt Riskutredning (P&B 2018-06-08) föreligger ingen risk för förorening från billackeringen norr om planområdet.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planområdet omfattar inte några miljöer med större värde för den biologiska mångfalden. Bestämmelse om att högst 50 % av fastighetsytan får hårdgöras och att stenkistor med bräddavlopp iordningställs innebär att dagvattnet fördröjs. Detta kan bidra till ökade ekosystemtjänster till nytta för den biologiska mångfalden.

Fornlämningar

Planförslaget innebär Ingen påverkan på fornlämningar. 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, utgå från fastighetsförteckningen.

Fastighet	**Påverkan**
Burlöv 13:1	Ny gata och gc-väg läggs till fastigheten
Övriga fastigheter	Överföres till en exploateringsfastighet

Sociala konsekvenser

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 och med gång- och cykelvägar anslutna till övrig bebyggelse.

Föreslagen parkeringslösning med gemensamma parkeringsytor innebär mindre trafik i området.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av allmän plats

GATA – Lokalgata (4 kap. 5 § 2 PBL)

Ny väg, som ska koppla samman ekodukten med Smedjevägen och samtidigt utgöra angöring till planområdet och ta bort genomfartstrafiken på Astervägen.

GC-väg – Gång- och cykelväg (4 kap. 5 § 2 PBL)

Ny gång- och cykelväg genom planområdet ska dels knyta planområdet till omgivande gc-stråk, dels ingå i det övergripande gc-nätet mellan Arlöv och Burlövs kyrkby.

Användning av kvartersmark

B – Bostäder (4 kap 5 § 3 PBL)

Småhusbebyggelse utmed Astervägen och rad-, par- eller friliggande bebyggelse inne i området.

E – Tekniska anläggning, befintlig pumpstation (4 kap. 5 § 3 PBL)

Området är avsett för befintlig pumpstation

Utformning av kvartersmark

Utnyttjandegrad (4 kap 1 § PBL)

e_1 – största byggnadsarea kvm (4 kap 11 § 1 PBL)

Maximal byggnadsarea inom egenskapsytan. Ytan ska fördelas inom området i princip enligt illustrationsplanen.

e_2 – Största bruttoarea kvm (4 kap 11 § 1 PBL)

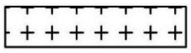
Maximal bruttoarea inom egenskapsytan. Ytan ska fördelas inom området i princip enligt illustrationsplanen.

e_3 – Högst 30 % av fastigheten får bebyggas (4 kap 11 § 1 PBL)

Tomterna utmed Astervägen får bebyggas med högst 30 % av fastighetens area.

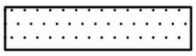
e00 – Högsta procentandel av egenskapsytan som får bebyggas

Begränsning av markens utnyttjande (4 kap 1 § PBL)



Endast komplementbyggnader tillåts (4 kap 11 § 1 PBL)

Området ska huvudsakligen utgöra gemensam parkering. Garage ska uppföras i den östra gränsen, och fungera som bullerskydd.



Byggnad får inte uppföras (4 kap 11 § 1 PBL)

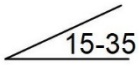
Området ska planteras med träd och buskar för att tydligt markera gränsen mellan odlingslandskapet och bebyggelseområdet.

Höjd på byggnader (4 kap 16 § PBL)

Högsta byggnadshöjd i meter (4 kap 16 § PBL)

Inom området möjliggörs såväl 1-planshus som 2-planshus. Möjlighet ska finnas att utnyttja taken för solenergi varför taken inte bör belastas med takkupor eller takfönster.

Takvinkel (4 kap 16 § PBL)



Lägsta resp högsta takvinkel (4 kap 16 § PBL)

Inom spannet 15 – 35 graders taklutning kan man utnyttja solenergin mest effektivt

Placering (4 kap 1 § PBL)

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns

Huvudbyggnaderna utmed Astervägen ska placeras minst 4 m från tomtgräns. Är garage eller liknande byggnader kopplade till huvudbyggnaden får dessa placeras närmre tomtgräns.

Utformning (4 kap 1 § PBL)

f_1 – Bostadshus ska uppföras med varierat gestaltade huskroppar

För att få fram en boendemiljö som anknyter till miljön i Burlövs egnahem ska bostadshusen gestaltas varierat. På detta vis kan småskaligheten finnas kvar även om byggnaderna placeras för att minimera bullret från omgivande vägnät.

f_2 – Fasadmaterial ska i huvudsak vara tegel eller puts

Befintlig bebyggelse inom Burlövs egnahem är huvudsakligen i tegel eller puts. Materialvalet inom planområdet ska följa den traditionen.

f_3 – Huvudbyggnad ska uppföras fristående

Bebyggelsen utmed Astervägen ska uppföras fristående. Garage, förråd o.d. får byggas samman med huvudbyggnaden.

f_4 – Kupor till en längd av 1/3 av takets längd tillåts

Bebyggelsen utmed Astervägen ska ges möjlighet att bygga kupor på taket.

Markens anordnande (4 kap 16 § PBL)

n_1 – Trädrad ska finnas

En ensidig trädrad ska planteras utmed lokalgatan.

n_2 - Plantering ska finnas

Området ska planteras med träd och buskar för att skapa en grön entré och ge Burlövs egnahem en lummig avgränsning mot åkerlandskapet.

Skydd mot störningar (4 kap 12 § PBL)

m_1 – Byggnader ska placeras så att det bildas gårdsrum som öppnas åt väster

Möjligheten att klara skyddade uteplatser sker genom att bebyggelsen grupperas så att gårdarna öppnas åt väster. Detaljplanens utformning ger viss flexibilitet avseende utformning och placering varför bestämmelsen ska skydda från för höga bullervärden.

Utförande (4 kap 1 § PBL)

Inom planområdet får högst 50 % av fastighetsytorna hårdgöras.

Marken inom planområdet är lerig varför det är behov av fördröjning av dagvattnet. Detta föreslås ske genom att begränsa möjligheten att hårdgöra kvartersmarken.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. (4 kap 21 § PBL)

Före genomförandetidens utgång får, mot berörd markägares bestridan, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av allmän vikt, som inte kunde förutses när detaljplanen upprättades. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter, som uppkommit genom planen, beaktas. (4 kap 39 § PBL)

u_1 – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (4 kap 6 § PBL)
Området för VA SYD:s ledningar till/från pumpstationen ligger inom prickat område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Robert Werner arkitektkontor. Ansvariga tjänstemän har varit planchef Kerstin Torseke Hulthén och planarkitekt Emelie Edström. I arbetet har även tjänstepersoner från kommunteknik deltagit.

Kerstin Torseke Hulthén	Emelie Edström
Planchef	Planhandläggare

Burlövs
kommun