



# Detaljplan för Åkarp 7:24 Lillhus

Åkarp, Burlövs kommun, Skåne län

Granskningshandling 2024-03-18

PLANBESKRIVNING



## Vad är en detaljplan?

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

## Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med begränsat standardförfarande, standardförfarande eller utökat 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.

## Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Syfte	4
Bakgrund	4
Plandata	4
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	5
<b>Tidigare</b>	
<b>ställningstaganden</b>	<b>5</b>
Riksintressen	5
Kulturmiljölagen	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
Övriga kommunala styrdokument och beslut	5
<b>Förutsättningar och förändringar</b>	<b>6</b>
Platsens historia	6
Områdets karaktär	6
Bebyggelse	6
Natur och landskapsbild	7
Trafik	7
Hälsa och säkerhet	8
Teknisk försörjning	8
<b>Genomförande</b>	<b>9</b>
Organisatoriska frågor	9
Avtal	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	9
Tekniska frågor	9
<b>Konsekvenser</b>	<b>10</b>
Miljökonsekvenser	10
Hälsa och säkerhet	10
Natur- och kulturmiljö	10
<b>Medverkande</b>	<b>11</b>
<b>Förklaringar av planbestämmelser</b>	<b>12</b>

# Inledning

## Syfte

Detaljplanens syfte är att göra befintligt bostadshus planenligt genom att justera de planbestämmelser som ligger till grund för planstridigheten, och på så vis ge möjlighet att nyttja den byggrätt som medges enligt gällande plan.

Detaljplanen syftar också till att skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på fastigheten genom varsamhetskrav gällande utformning och tillbyggnad.

## Bakgrund

År 2012 togs en ny detaljplan fram för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Åkarp 7:24. I samma detaljplan infördes även bestämmelser om bland annat en maximal byggnadshöjd till 3,6 meter och att källare ej får finnas. Det infördes även planbestämmelser som reglerade att tillbyggnad av befintligt bostadshus, uppfört 1911, ska ske med hänsyn till husets karaktär och inte ut mot Byvägen. Fastigheten hade fram till den nya detaljplanen togs fram lytt under detaljplan 90T från 1973, vilken omgivande fastigheter lyder under idag.

Fastighetsägaren har därefter ansökt om bygglov för utbyggnad av bostadshus. I en dom från Mark- och miljödomstolen 2023 fastslogs att beviljat bygglov för tillbyggnad skulle upphävas med hänvisning till att befintligt bostadshus har ett planstridigt utgångsläge. Grunden till det planstridiga utgångsläget utgörs av att gällande detaljplan tillåter ett bostadshus utan källare med en maximal byggnadshöjd på 3,6 meter och minst 4,5 meter till fastighetsgräns. Befintligt bostadshus har källare och en byggnadshöjd som överstiger den maximalt tillåtna enligt gällande detaljplan samt ligger närmre fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansökte därför om planbesked med syftet att göra befintlig bebyggelse planenlig.

Ett positivt planbesked gavs i Burlövs kommuns planutskott 2023-09-18 § 20.

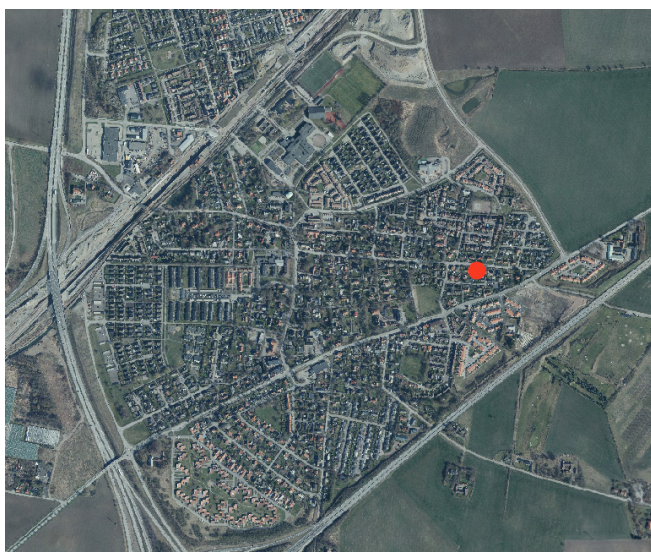
Standardförfarande:



## Plandata

Planområdet omfattas av villafastigheten Åkarp 7:24, som ligger längs Byvägen i de äldre delarna av Åkarp. Det gränsar till fastigheterna Åkarp 7:80 och 7:128 i öst respektive väst. I söder gränsar det mot fastigheten Åkarp 7:220 som även denna ägs av detaljplanens beställare. Den tangerar även i söder fastigheterna Åkarp 7:129 och Åkarp 7:158.

Fastigheten som är föremål för detaljplanen är 690 m<sup>2</sup> och är privatägd.



Planområdets läge i Åkarp.



Planområdet med omgivande fastigheter.

## Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser.
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan



Denna detaljplan tas fram med standardförfarande. Planhandlingarna tillhör granskningsskedet. Om inga oväntade händelser inträffar, kan planen vinna laga kraft sommaren 2024.

## 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.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Detaljplanen ligger inte inom eller i närheten av några områden som omfattas av riksintresse. Den bedöms följaktligen inte ha någon negativ påverkan på något riksintresse.

### Kulturmiljölagen

#### Fornlämningar

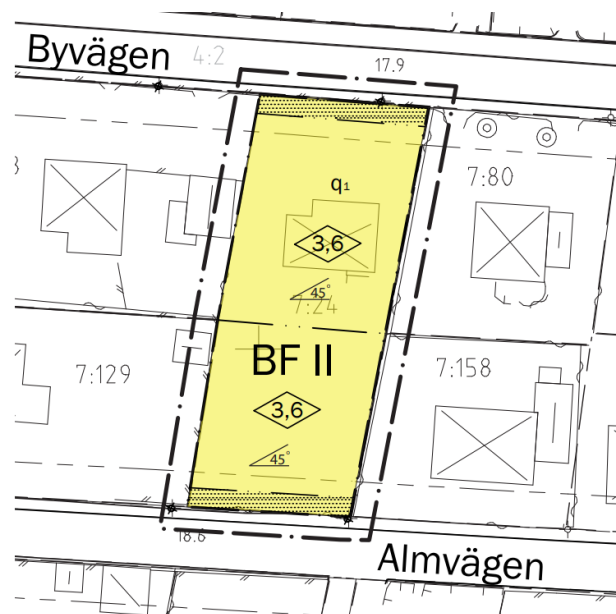
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### Översiktsplan

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (Antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), är området utpekad att rymma blandad bebyggelse. Fastigheten ligger inom område 22 som tillhör den äldre bebyggelsen i Åkarp, med stora villor på stora tomter uppdelade i kvarter i en rutnätsplan vilket gör hela miljön kulturellt värdefull. Detta gör att hela området har bevarandevärde där stor varsamhet måste gälla. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

## Detaljplan

Gällande detaljplan 234, som vann laga kraft 2012, anger användningen friliggande bostäder. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Gällande detaljplan nr 234, som vann laga kraft 2012.

## Övriga kommunala styrdokument och beslut

### Bevarandeplan

Syftet med Bevarandeplanen för Burlövs kommun (antagen 2000-10-16), är bland annat att ligga till grund för skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i områdesbestämmelser och detaljplan. De byggnader som omnämns i bevarandeplanen har bedömts vara bevarandevärda och har valts ut för att representera kommunens historia, olika kulturmiljöer och byggnadsstilar.

Fastigheten Åkarp 7:24 med bostadshuset tas upp i bevarandeplanen och ingår i område 11, Byvägen. Området utgör del av Åkarps tidigaste bybebyggelse med tolv gårdar som låg där Byvägen och Alnarpsvägen nu möts. Byvägen skapades som en smal gränsväg mellan hemman under enskiftet. Dess bebyggelse varierar i stil och tidsepoker, med arbetar- och hantverkarbostäder bredvid påkostade villor. Trädgårdarna längs gatan är relativt oförändrade.

# Förutsättningar och förändringar

## Platsens historia

Byvägens nuvarande sträckning finns med i kartor från 1913 och fungerar där som en diagonal koppling mellan Åkarps äldsta bykärna och Lundavägen. Den utgjordes länge av en smal och svårframkomlig grusväg men anlades med 1937 och breddades sedan till nuvarande bredd 1945.

Bebyggelsen längs Byvägen har tillkommit under olika perioder mellan tidigt 1900-tal och 1960 talet. Den sista delen av bostäder som byggdes längs Byvägen är de tomter som ligger på andra sidan Byvägen, sett från planområdet. Marken här var fram till mitten av 50-talet knuten till lantbruksfastigheten Östragård, som ligger cirka 250 meter från Byvägen i nordlig riktning.

## Områdets karaktär

Planområdet ligger inom det som tillhör den äldre bebyggelsen i Åkarp bykärna med relativt stora villor på stora tomter och med frodiga trädgårdar. Fastigheten som utgör planområdet relaterar väl till denna områdesbeskrivning, varpå ett av syftena med detaljplanen är att befästa nuvarande användning och karaktärsdrag.



Byvägen, sedd från korsningen med Alnarpsvägen vid Åkarps äldsta bykärna. I bilden ser man gatans profil med trottoar längs båda sidorna, samt hur gatan kantas av välvuxna trädgårdar.

## Bebyggelse

### Bostäder

På fastigheten finns en friliggande villa uppförd 1911 som är utpekad i bevarandeplanen som kulturhistoriskt värdefull. Huset har i gällande plan bedömts planstridigt utifrån att byggnadshöjden på 3,6 meter överskrids, det har källare, samt att huset ligger närmare fastighetsgräns än de 4,5 meter som tillåts.

Planförslaget innebär att användningen samt utformningen för huset befästs. Detta genom att sätta en maximal nockhöjd på 8,5 meter, ca en decimeter över husets högsta nock. Inom detaljplanen som omger planområdet gäller 7,6 meter som byggnadens högsta höjd. Då detta är en äldre plan tolkas den bestämmelsen som byggnadshöjd, vilket gör att omgivande detaljplan tillåter en något högre nockhöjd än planförslaget.

För att upprätthålla ett skäligt avstånd mot Byvägen samt omgivande fastigheter innehåller plankartan ett egenskapsområde för mark som inte får förses med byggnad längs plangränsens insida.



Bostadsbyggnaden "Lillhus" inom planområdet på Åkarp 7:24.  
Bildkälla: Google

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Lillhus, som är bostadsbyggnaden inom planområdet, kännetecknas av vit spritsputs, tvåkupigt tak i rött tegel samt jugendspröjsade originalfönster.

I bevarandeplanen uttrycks angående Byvägens skyddsvärda bebyggelse att nybyggnader av större storlek och alltför avvikande karaktär ska undvikas för att förhindra störande inslag i kulturmiljön. Det trycks vidare på att det även är "angeläget att förhindra byten av dörrar och fönster till sådana av annan karaktär än de ursprungliga, olämplig färgsättning och nya fasadinklädnader, som kan få förödande konsekvenser

för byggnadens karaktär." Plankartan har följaktligen försetts med bestämmelse gällande varsamhetskrav för åtgärder på byggnaden, vars formulering står i relation till skrivningen i bevarandeplanen. Bestämmelsen styr också att eventuella tillbyggnader av bostadsbyggnaden inte får ske ut mot Byvägen. Plankartan har därtill försetts med bestämmelse om sadeltak på huvudbyggnaden.

I Bevarandeplanen pekas sammanlagt 18 hus ut inom området längs Byvägen, varav två rekommenderas förläggas med q-märkning enligt den äldre tolkningen. Då Lillhus inte är ett av dessa har ingen bestämmelse om rivningsförbud införts på plankartan.

### Komplementbyggnader

Inom planområdet finns en komplementbyggnad i form av ett garage. Detta ligger nordväst om bostadshuset, en halvmetr från fastighetsgränsen mot väst. Plankartan innehåller bestämmelse om maximal nockhöjd om 4 meter för komplementbyggnader. Detaljplanen ger möjlighet att bygga på detta garage med 3 meter i sydlig riktning.

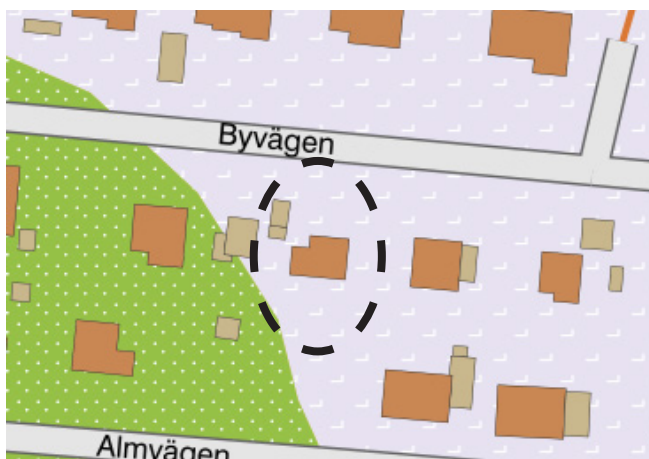
### Offentlig och kommersiell service

Tillgång till vård, service och matbutik finns vid Åkarps centrum ca 600 meter från planområdet. Dalslundskolan, samt Södervångskolan ligger ca 800 meter i olika riktning från planområdet.

## Natur och landskapsbild

### Geologi

Jordarten inom planområdet består till majoriteten av morängrovlera. Morängrovlera har enligt SGU låg genomsläpplighet. En liten del i sydvästra hörnet består av grusigt isälvsediment.



Karta över jordarterna inom och runt planområdet. Lila fält visar morängrovlera och grönt fält visar isälvsediment. Källa: SGU

### Grundvatten och hydrologi

Genom stora delar av Åkarp och under planområdet går Alnarpsströmmen, en av Skånes och Sveriges största grundvattentäkter. Moränleran som ligger ovanför tälten är svårgenomtränglig, vilket gör att den är relativt skyddad mot föroreningar. Då användningen inom planområdet är bostäder bedöms inte detaljplanen leda till någon ökad risk för grundvattenföroreningar.

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av ett bostadshus som till största del omringas av en gräsbelagd trädgård.

### Topografi

Planområdet är relativt flackt och ligger på mellan 18,1 och 18,4 meter över havet. Det sluttar något från planområdets södra del till norra del mot Byvägen som ligger på runt 18 meters höjd över havet.

På fastighetens västra del, vid gränsen mot Åkarp 7:128, finns en 10-15 cm djup sänka vilket kan leda att denna samlar en mindre mängd vatten vid kraftigare regn.

### Grönstruktur

Byvägens karaktär präglas till stor del av de frodiga trädgårdstomterna som kantar gatan. Gatan upplevs därför som förhållandevis grön, även om det inte rymmer några kommunala gröna ytor eller planteringar i direkt anslutning till planområdet.

Ca 50 meter från planområdet möts Byvägen av Ligusterstigen som är utformad som ett grönstråk, som leder till en öppen grönyta i anslutning till Östragård. På denna grönyta finns lekplatsen Björnen samt en större grusbelagd bollplan.

## Trafik

### Gator

Planområdet ligger utmed Byvägen och angörs från densamma. Detaljplanen bedöms inte påverka trafikbelastningen eller föranleda några åtgärder på gatan.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Hvilan Lindvägen som trafikerades av buss 130 mellan Lund och Malmö. Hållplatsen är belägen ca 300 meters promenad från planområdet.

Åkarps station med dess regionala pendlingsmöjligheter är belägen en dryg kilometer med gång eller cykel från planområdet.

### Gång- och cykeltrafik

Byvägen, som löper norr om planområdet, är försedd med trottoar på båda sidorna. Gatunätet inom området ansluter till gång- och cykelvägar mot Åkarp station, skolor och andra lokala målpunkter.

## Hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Eftersom detaljplanen inte medger någon utökad byggrätt anses inte en miljöteknisk markundersökning vara nödvändig.

### 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>.

### Buller

Närmsta bullerkälla är Lundavägen som ligger ca 80 meter från planområdet. En översiktlig beräkning av bullernivåerna inom planområdet har beräknats med hjälp av Boverkets "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (2023).

Lundavägen har en beräknad ÅDT på 3500 fordon/dygn (2015) och en hastighetsbegränsning genom Åkarp på 40 km/h. Beräknat på dessa siffror samt 80 meters avstånd visar diagrammet att den beräknade dygnsekivalenta ljudnivån inom planområdet med god marginal understiger 50 dBA. En bullerutredning har därför inte bedömts nödvändig.

### Farligt gods

Planområdet är beläget ca 300 meter från närmsta farligt godsled. En riskutredning anses därför inte nödvändig.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är redan ansluten till ledningsnätet genom koppling till ledning i Byvägen.

### El, fjärrvärme, gas (nätstation)

Fastigheten är ansluten till både elnätet och gasnätet.

### Övriga ledningar

Det finns en gammal kombinerad avloppsledning längs södra fastighetsgränsen mot Åkarp 7:220 och längs den västra fastighetsgränsen mot Åkarp 7:128 och 7:129. Ledningen var en del av avloppssystemet i Åkarp innan utbyggnaden av ledningssystemet på 1960-talet. Det är oklart vilken funktion och vilken anslutning ledningarna har idag.

### Avfall

VA-SYD serverar redan idag planområdet med avfallshandling. Detaljplanen bedöms inte medföra några förändringar gällande avfallshandlingen.



# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Förfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom den inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ miljöbalken eller är av betydande intresse för allmänheten.

### Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under sommaren 2024.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft. Detaljplanen får endast ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter det att genomförandetiden löpt ut får detaljplanen ändras eller upphävas utan beaktande av de rättigheter som uppkommit genom detaljplanen (4 kap 40 § PBL).

### Huvudmannaskap

Eftersom fastigheten som planläggs är privatägd gäller enskilt huvudmannaskap över hela planområdet.

## Avtal

### Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Kommunen avser inte att ingå i exploateringsavtal eller markanvisningsavtal inom ramen för denna detaljplan.

### Startavtal

Ett startavtal har upprättats den 23/10-2023 mellan exploatören och kommunen, vilket beskriver principerna för framtagandet av detaljplanen, kostnads- och ansvarsfördelning.

### Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal, vilket reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen, kommer att upprättas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen kan antas.

## Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga prövningar är nödvändiga för planens genomförande. Skulle önskan om fastighetsbildning eller fastighetsreglering inom planområdet uppstå ombesörjs och bekostas detta av exploatören. Ansökningar om fastighetsbildning eller fastighetsreglering lämnas till Lantmäteriet.

### Ledningsrätt, servitut

Inga kända anläggningssamfälligheter, ledningsrätter eller servitut finns inom planområdet. Rätt att framdraga ledningar inom planområdets kvartersmark kan regleras med ledningsrätt endast inom u-område alternativt inom allmän platsmark. De avtalsrättigheter som berör regleringsområden kan förordnas att fortsätta gälla vid fastighetsreglering.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader för planläggning

Ett startavtal för påbörjande av detaljplanearbete är slutits mellan fastighetsägaren och kommunen. Innan detaljplanen antas ska plankostnadsavtal har slutits mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar den totala kostnaden för detaljplanen.

### VA-kostnader

VA SYD är huvudman för det allmänna VA-nätet. VA SYD ansvarar för och bekostar VA-anläggningar. Kostnaden för eventuell utbyggnad- och ombyggnad av det allmänna vatten- och avlopps nätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt vid tid gällande VA-taxa. VA SYD ansvarar för och bekostar även drift och underhåll av VA-nätet. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

### Ledningskostnader

Ledningsinnehavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledningar, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer. Ledningar som behöver flyttas eller skyddas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska bekostas av exploatören.

## Tekniska frågor

### Befintliga ledningar

Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

## 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.

#### Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft, eller yt- och grundvattenförekomster överskrids, vilket motiveras under följande rubriker.

##### Luftkvalitet

För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till lagkraven. Planförslaget medger inga förändringar som har påverkan på utomhusluft.

##### Vattenkvalitet

Recipient för vatten som rinner från planområdet är Alnarpsån, som klassas ha dålig ekologisk status.

Eftersom planförslaget till stor del syftar till att befästa nuvarande användning och utformning bedöms planförslaget inte medge några förändringar som medför att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvattenförekomster överskrids.

##### Trafik

Detaljplanen bedöms inte medföra någon trafikökning runt området då planförslaget i praktiken inte ger någon utökad byggrätt.

### Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms inte medföra någon ökad risk för hälsa och säkerhet i relation till omgivningsbuller, farligt gods eller andra störningar. Detta då detaljplanen inte medför några betydande förändringar i förhållande till gällande detaljplan.

## Natur- och kulturmiljö

### Kulturmiljö och stadsbild

Detaljplanen medger i praktiken ingen utökad byggrätt i förhållande till gällande detaljplan, frånsett en något högre höjd på eventuell tillbyggnad, och tillåter inte några större förändringar på befintlig byggnad.

Följden av att bostadshuset i och med detaljplanen blir planenligt är att den i gällande plan redan tillåtna tillbyggnaden kan medges i en bygglovsprövning. Eventuell tillbyggnad styrs till baksidan av huset. Följaktligen kommer inte framsidan mot Byvägen påverkas och därmed inte landskapsbilden och den kulturmiljö Byvägen ger uttryck för.

### Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Detaljplanen bedöms ge ett starkare skydd för den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden. Detta genom att plankartan försetts med bestämmelser om varsamhetskrav, att den görs planenlig avseende höjd och avstånd till fastighetsgräns samt att skrivningen om källarförbud tas bort.

### Fornlämningar

Planförslaget innebär ingen påverkan på 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.

### Solstudie

Solstudien presenteras genom en serie bilder (se nästa sida) vid tre olika klockslag två olika tider på året, vårdagjämning, 20/3-2024 och sommarsolståndet, 20/6-2024. Studien har gjorts för att ge en bild av vilken skuggpåverkan möjlig tillbyggnad enligt planförslag på fastigheten Åkarp 7:24 skulle ge omgivningen. Den har tagits fram av Tillväxtavdelningen på Burlövs kommun med hjälp av programvaran SketchUp. Observera att studien visar ett ungefärligt resultat.

En analys av studien visar att en tillbyggnad skulle ge ingen eller liten påverkan på omgivande fastigheter vid vårdagjämning samt sommarsolstånd. Viss skuggning av sydsidan på fastigheten öster om planområdet kan ske under senare kvällar sommartid. Utifrån det faktum att detaljplanen ligger inom sammanhållen bebyggelse i ett område där viss förtätningspotential uttryckts i översiktsplanen bedöms detta därmed inte innebära betydande olägenhet.

**Vårdagjämning - Nuläge**



Kl. 9:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

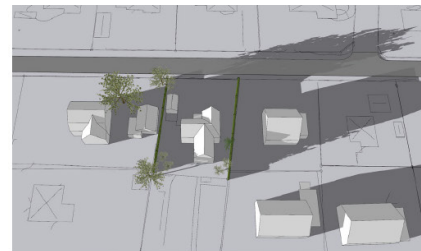
**Vårdagjämning - Med tillbyggnad**



Kl. 9:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

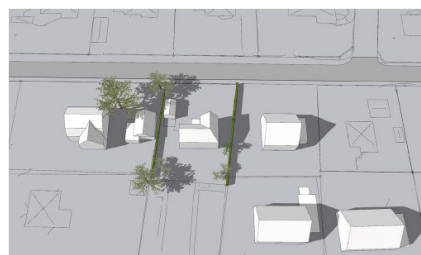
**Sommarsolstånd - Nuläge**



Kl. 9:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

**Sommarsolstånd - Med tillbyggnad**



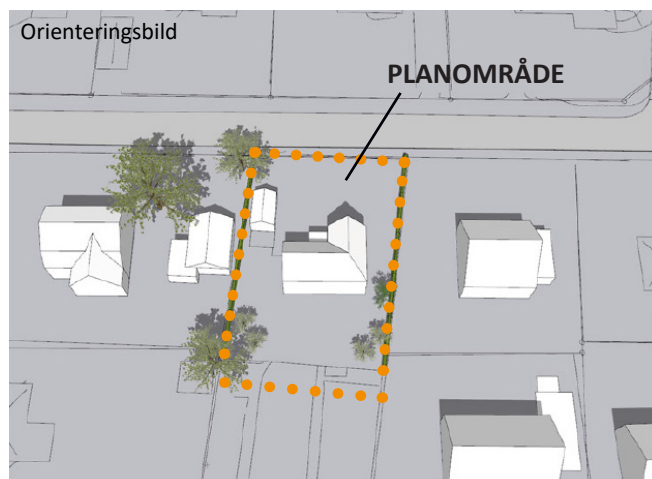
Kl. 9:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00



## Medverkande

Planarbetet har utförts av tillväxtavdelningen genom planarkitekt Mikael Larsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även tjänstepersoner från miljö- och bygglovsavdelningen deltagit.

Elin Tängemyr  
Tillväxtchef

Mikael Larsson  
Planhandläggare

# Förklaringar av planbestämmelser

De planbestämmelser som finns på plankartan återges nedan tillsammans med förklaringar av vad de innebär specifikt för denna detaljplan samt en motivering kring varför de anses nödvändiga.

## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark

**B**

#### **Bostad**

*Endast bostäder får byggas inom fastigheten Åkarp 7:24 för att bevara områdets karaktär som bostadsområde.*

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande



#### **Marken får inte förses med byggnad**

*Prickad mark inom planområdet innebär att byggnad inte får uppföras inom fem meter från Byvägen, inom fyra meter från grannfastigheterna i väst och öst samt inom 3,5 mot fastighet i söder. Syftet är att bibehålla ett öppet gaturum och viss distans mellan bebyggelsen för att bevara Byvägens öppna trädgårdskaraktär. Befintliga byggnader som ligger närmare än 4 meter från fastighetsgräns omfattas inte av egenskapsområdet. Söder om befintligt garage har ca 10 m<sup>2</sup> släppts fritt för att möjliggöra en tillbyggnad av detsamma.*

### Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub>**

#### **Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter**

*Nockhöjden mäts från medelmarknivån. Är huvudbyggnaden närmare än sex meter från allmän platsmark beräknas nockhöjden från medelmarknivån på den allmänna platsmarken invid fastighetgränsen. Omgivande fastigheter lyder under en äldre detaljplan som har bestämmelse om 7,6 m som byggnadens högsta höjd. Då detta är en äldre plan tolkas den bestämmelsen som byggnadshöjd, vilket gör att omgivande detaljplan tillåter en något högre nockhöjd än planförslaget. Även befintligt bostadshus på fastigheten är uppfört efter denna bestämmelse. Syftet med bestämmelsen är att göra det befintliga huset planenligt.*

**h<sub>2</sub>**

#### **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter**

*Bestämmelsen reglerar maximal nockhöjd till fyra meter för fristående komplementbyggnader som exempelvis garage, förråd och växthus. Syftet är att hålla kompletterande bebyggelse nere i höjd inom området då det har ett utpekat bevarandevärde. För stora eller höga komplementbyggnader riskerar att ta fokus från de element som gör miljön och bebyggelsen bevarandevärd.*



- o<sub>1</sub>** Takvinkel  
**Huvudbyggnad ska i huvudsak förses med sadeltak med en takvinkel om 38-50 grader.**  
*Bestämmelsen anger att bostadsbyggnadens tak till största del ska vara utformat som sadeltak och inneha ett vinkelspann mellan 38 och 50 grader. Underordnade byggnadsdelar såsom exempelvis uterum, verandor, altaner etc. omfattas inte av bestämmelsen, därav skrivningen "i huvudsak". Syftet med bestämmelsen är att bibehålla den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnadens formspråk vid eventuella förändringar. Ett annat syfte är att ge ny huvudbyggnad, i det fall sådan skulle behöva uppföras, liknande karaktärsdrag som omgivande bebyggelse.*
- f<sub>1</sub>** Utformning  
**Endast friliggande villabebyggelse**  
*Bestämmelsen medger endast enfamiljshus, med tillåtelse att uppföra komplementbyggnader så som förråd och garage.*
- e<sub>1</sub>** Utnyttjandegrad  
**Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet**  
*Reglerar maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inklusive komplementbyggnader inom fastigheten. Begränsningar av byggrätten är nödvändigt för att bevara bostadsområdets öppna trädgårdskaraktär.*
- k<sub>1</sub>** Varsamhet  
**Komplementbyggnader skall utformas och placeras på ett sätt som underordnar sig huvudbyggnadens karaktär. Vid ändring skall detaljer så som fönster, dörrar, material och färgsättning utföras lika nuvarande eller återföras till ursprungligt utförande. Tillbyggnad till huvudbyggnad och takkupor får inte utföras mot gatan. Tillbyggnad får inte förändra karaktären på befintlig huvudbyggnad.**  
*Bestämmelsen gäller varsamhetskrav för åtgärder på byggnaden. Formuleringen är närmast identisk med den i gällande detaljplan och står i relation till skrivningen gällande bostadshuset Lillhus och området Byvägen i bevarandeplanen. Bestämmelsen styr också att eventuella tillbyggnader av bostadsbyggnaden inte får ske ut mot Byvägen. Detta för att inte påverka byggnadens uttryck samt ge påverkan på kulturmiljön längs Byvägen.*

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

**Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft**

*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**