



**Burlövs
kommun**



Detaljplan för Åkarp 7:24, Lillhus

Burlövs kommun, Skåne län
2024-03-18

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planområdet omfattar fastigheten Åkarp 7:24 längs Byvägen i östra Åkarp. Detaljplanens syfte är göra befintligt bostadshus planenligt genom att justera de planbestämmelser som ligger till grund för det 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.

SAMRÅD

Kommunstyrelsen beslutade genom delegation den 21 december 2023 (KS delg/2023:185) att gå ut på samråd med Detaljplan för fastighet Åkarp 7:24, och att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget till detaljplan var föremål för samråd under tiden 2023-12-22 – 2024-01-30 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 §.

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (Antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), är området utpekat att rymma blandad bebyggelse. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen och handläggs följaktligen med standardförfarande.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare.

Följande sammanställning redovisar samrådssynpunkter. Remissinstanser och remissvaren i sin helhet kan fås på begäran av kommunledningsförvaltningen.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden utan erinringar eller med tillstyrkan kommit från:

1. Länsstyrelsen Skåne
2. Lantmäteriet
3. Nordion Energi
4. Skanova-Telia AB
5. Svenska Kraftnät
6. E.ON Energiinfrastruktur AB
7. Sydvatten
8. VA SYD Avfall
9. VA SYD Vatten

Yttranden med erinringar, påpekanden, synpunkter och frågor som föranleder kommentarer respektive ska inarbetas i planen har inkommit från:

1. E.ON Energidistribution AB
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

Kommunens kommentarer och förslag med anledning av vad som framförts redovisas med kursiverad och indragen text.

1. E.ON Energidistribution AB, 2024-01-29

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Inom området har E.ON markförlagd lågspänningskabel. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

***Kommentar:** Information om att påverkan på ledningar bekostas av exploatören finns i planbeskrivningen.*

2. [REDACTED], 2024-01-30

Vi motsätter oss att en eventuell tillbyggnad på Åkarp 7:24 kan hamna så nära vår tomtgräns som 3,5 meter. Bara för att befintlig byggnad eventuellt ligger på detta avstånd behöver inte en eventuell tillbyggnad göra det. Av brandskyddsskäl har vi för oss att byggnader inte brukar tillåtas närmare tomtgräns än 4 eller 4,5 meter. Om detaljplanen utformas på föreslaget sätt kommer det eventuellt i en framtid begränsa vår möjlighet till tillbyggnad åt detta håll.

Så som föreslagen detaljplan är utformad tillåter den en byggnad som är 8,5 meter hög 3,5 meter från tomtgräns utmed mer än halva vår tomtgräns i väster. Detta innebär ett stort intrång i hur vi kan använda vår fastighet. Sydsidan av vårt hus kommer att kunna beskuggas på ett sätt som gör att de delar som vi idag använder för odling, att njuta av solen och att umgås kommer att ligga i skugga under eftermiddag och kväll. Vi har idag en solfångaranläggning på södersidan av vårt tak. Dess verkningsgrad (funktion) kommer att försämrans om en utbyggnad sker enligt föreslagen detaljplan. Även våra möjligheter att komplettera befintlig anläggning med solpaneler försämrans.

Vi motsätter oss även att 25 % av tomtytan får bebyggas, dels innebär det en bebyggelse som skiljer sig ifrån övrig äldre bebyggelse i grannskapet, dels är det en del i det som gör att vår fastighet kan få en orimligt stor beskuggning. Att 25 % av tomtytan får bebyggas med en 8,5 meter hög byggnad är inte rimligt. Ska 25 % av fastigheten få bebyggas, måste de delar av tomträtten som inte är befintliga ha en betydligt lägre nockhöjd än 8,5 meter. Vi motsätter oss att nya delar utöver befintlig byggnad kan få en nockhöjd på 8,5 meter.

***Kommentar:** Egenskapsområdet för mark som inte får förses med byggnad har utökats till att omfatta en remsa om 4 meter mot fastigheterna väster samt öster om planområdet. Befintlig huvudbyggnad samt befintligt garage som ligger inom dessa 4 meter har inte inkluderats i egenskapsområdet då*

detta skulle göra dem planstridiga. Följden av detta blir att tillbyggnader eller komplementbyggnader inte kan uppföras närmre än 4 meter från fastighetsgräns mot väst och öst. Söder om befintligt garage har ca 10 m² släppts fritt för att möjliggöra en tillbyggnad av detsamma. Mot fastigheten i söder, vilken har samma ägare som fastigheten som är föremål för planprövningen, har egenskapsområdet en bredd på 3,5 meter. Bestämmelsen p¹ - Huvudbyggnad ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns, utgår därmed från plankartan.

I detaljplan 90T som gäller för grannfastigheterna och en stor del av området är byggnadshöjden satt till maximalt 7,6 meter. Då byggnadshöjd mäts upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, kan det på de fastigheter som gäller under 90T uppföras bostadshus till högre höjd än de 8,5 meter som föreslås inom rubricerad detaljplan. Inom området finns inga höjdregringar på just tillbyggnader av bostadshusen, utan dessa får utföras upp till samma höjd som gällande höjdbestämmelse. Burlövs kommun ser inga motiv utifrån ett rättviseperspektiv till att höjdregringen i detta avseende ska vara striktare på denna fastighet i förhållande till omgivande fastigheter som lyder under 90T.

För att skapa en tydlighet kring höjdregringarna i förhållandet mellan planförslaget och omgivande detaljplan hade det kunnat varit lämpligt att använda en bestämmelse om byggnadshöjd för rubricerad detaljplan. Den främsta anledningen till att nockhöjd i detta fall ändå används är att det i Boverkets föreskrifter för detaljplan (BFS 2020:5) föreskrivs att ett byggnadsverks höjd som utgångspunkt ska regleras med totalhöjd eller nockhöjd. Det eftersom byggnadshöjd som planbestämmelse kan leda till svårförutsedda resultat och försvåra lovprövningen.

En solstudie har tagits fram för att analysera huruvida möjlig tillbyggnad inom planområdet riskerar att ge betydande skuggningseffekter på omgivande fastigheter. Resultatet visar att en tillbyggnad enligt planförslaget skulle ge ringa eller ingen påverkan för omgivande fastigheter runt vårdagjämning samt sommarsolstånd. Viss skuggning av sydsidan av tomten 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.

Att fastigheten får bebyggas till 25% innebär ingen förändring i förhållande till gällande detaljplan, vilket betyder att denna fråga prövats tidigare. Burlövs kommun har ingen avsikt att ompröva detta, då det i översiktsplanen nämns att det inom detta område kan vara lämpligt med viss förtätning.

3. [REDACTED], 2024-01-30

Det är rimligt att det befintliga huset inte strider mot planen men tillbyggnader och komplementbyggnader bör fortsatt följa den gällande planen, Dp 234 och inte tillåta att det byggs närmare eller högre bara för att det befintliga huset gör det.

Vi yrkar på att detaljplan för Åkarp 7:24, Lillhus, Dp 311 kompletteras med att tillbyggnader eller komplementbyggnader inte ska tillåtas högre än maximal nockhöjd på 7,6 meter och kortaste avstånd till fastighetsgräns för tillbyggnader eller komplementbyggnader är 4,5 meter.

Kommentar: En egenskapsbestämmelse som reglerar höjd på komplementbyggnader till maximalt 4 meter har lagts till på plankartan.

Gällande övriga synpunkter, se kommentarer till yttrandet ovan.

ÄNDRINGAR

Kommunledningsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget till granskning:

- Bestämmelsen p¹, Huvudbyggnad ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns, utgår från plankartan. I stället utökas egenskapsområdet för mark som inte får förses med byggnad till att omfatta en 4 meter bred zon mot fastighetsgräns i väst och öst, samt 3,5 meter mot söder. Befintliga byggnader som ligger närmare än 4 meter från fastighetsgräns omfattas inte av egenskapsområdet. Söder om befintligt garage har ca 10 m² släppts fritt för att möjliggöra en tillbyggnad av detsamma.
- En egenskapsbestämmelse som reglerar höjd på komplementbyggnader till maximalt 4 meter har lagts till på plankartan.
- Bestämmelse r¹ om rivningsförbud tas från plankartan eftersom kommunen bedömer att det inte finns tillräckligt med stöd i något underlag för en sådan bestämmelse.
- En egenskapsbestämmelse om att huvudbyggnad i huvudsak ska förses med sadeltak med en takvinkel om 38-50 grader har lagts till på plankartan. Underordnade byggnadsdelar såsom exempelvis uterum, verandor, altaner etc. omfattas inte av bestämmelsen, därav skrivningen "i huvudsak".

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av kommunledningsförvaltningen genom Mikael Larsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott.

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Mikael Larsson
Planhandläggare