



Detaljplan för del av Tågarp 17:1  
**Stadsradhus söder om Mossvägen**  
inom Burlöv stadsutvecklingsområde  
Burlövs kommun, Skåne län  
Samrådshandling 2024-08-23  
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 utökad 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 samrådsgruppen förslaget i samrådet och granskning krävs inte.

## Ekosystemtjänster

Riksdagen har fattat beslutet att kommuner och andra aktörer ska tillvarata och integrera stadsgrönska och ekosystemtjänster i planeringen, byggande och förvaltning av den byggda miljön senast 2025.

Begreppet ekosystemtjänster används för att visa den nytta människan får gratis från naturens arbete. Exempelvis när växter renar luft, buskar dämpar buller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa och välbefinnande ökar när vi vistas i naturen.

Ekosystemtjänster är också att stadens gräsmattor, genom infiltration, renar regn- och snövattnet från tungmetaller och skadliga partiklar eller att bakterier och maskar gör jorden bördig.

Vikten av att upptäcka naturens gratisarbete, dvs ekosystemtjänsterna, kommer från ett akut behov av att återställa, skapa och stärka balansen i världens ekosystem. Haltande ekosystem och biologisk mångfald står tillsammans med klimatfrågan högst på FN:s lista över de miljöproblem som mänskligheten behöver arbeta med mest intensivt för att förändra.

Ekosystemtjänster delas ofta in i fyra kategorier:

**Försörjande ekosystemtjänster:** att ekosystemen tillhandahåller råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.

**Reglerande ekosystemtjänster:** till exempel luft- och vattenrening, vattenreglering, kolbindning och pollinering.

**Kulturella ekosystemtjänster:** att ekosystemen tillhandahåller naturmiljöer lämpliga för till exempel friluftsliv, rekreation, pedagogik, upplevelser av natur- och kulturarv.

**Stödjande ekosystemtjänster:** är förutsättningen för att övriga tjänster ska fungera, exempelvis fotosyntes, jordmånsbildning och biogeokemiska kretslopp.



Bilden beskriver de fyra olika kategorierna av ekosystemtjänster. Naturvårdsverket.se.

Utökad förfarande:



## Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
Ekosystemtjänster	2
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Syfte	4
Bakgrund	4
Plandata	5
Planhandlingar	5
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>5</b>
Miljöbalken	6
Översiktsplan	6
Planprogram	6
Detaljplan	7
Övriga kommunala styrdokument och beslut	7
<b>Förutsättningar</b>	<b>8</b>
Platsens historia, karaktär och bebyggelse	8
Natur och landskapsbild	8
Trafik	10
Hälsa och säkerhet	11
Artinventering och artskydd	12
Teknisk försörjning	12
<b>Planförslag</b>	<b>12</b>
Övergripande förslag	12
Ny bebyggelse	12
Allmänna platser	12
Teknisk försörjning	14
Buller och störningsskydd	14
Geoteknik och grundläggning	14
<b>Genomförande</b>	<b>15</b>
Organisatoriska frågor	15
Avtal	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	16
<b>Konsekvenser</b>	<b>16</b>
Miljökonsekvenser	16
Hälsa och säkerhet	16
Natur- och kulturmiljö	17
Ekonomiska konsekvenser	17
Social hållbarhet	17
<b>Medverkande</b>	<b>17</b>
<b>Förklaringar av planbestämmelser</b>	<b>18</b>

# Inledning

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att uppföra ca 25 stadsradhus längs Mossvägens södra sida. Med lägre bebyggelse stärks den historiska Mossvägen.

Den nya bebyggelsen utformas som en sammanhängande volym. På så sätt ger de nya volymerna även bullerskyddande effekt för den befintliga bebyggelsen norr om Mossvägen. Stadsradhusen uppförs med två våningars fasad mot Mossvägen för att skapa en visuellt lägre bebyggelse mot gatan.

Genom att uppföra skärmar/plank mellan de nya fastigheternas trädgårdar kan varje ny bostadsenhet få en bullerskyddad uteplats mot söder.

Planförslaget innefattar:

- Bostäder i form av stadsradhus.
- Omvandling av Mossvägen till kommunal lokalgata inom planområdet.

## Bakgrund

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområde Burlöv, ett utbyggnadsområde som kommer att länka samman kommunens två större orter Arlöv och Åkarp.

Stadsutvecklingsområde Burlöv är det övergripande namnet för det kollektivtrafiknära området från Burlöv station, inklusive Burlöv Center och Svenshög, upp till Åkarp. Detta område omfattar totalt ca 150 ha.

Aktuellt planförslag delar flertalet utredningar med angränsande detaljplan 256 - grönblågrå infrastruktur samt tillhörande Miljökonsekvensbeskrivning (MKB). I dp 256 regleras ytor för bland annat dagvatten- och skyfallshantering, vissa bulleråtgärder samt några gator.



Strukturplan från planprogrammet. Planområde markerad med röd linje.



Planområdets utsträckning markerad med röd linje.

## Plandata

Planområdet är ca 1 ha och ligger i norra delen av Burlöv stadsutvecklingsområde. Planförslaget berör del av den kommunägda fastigheten Tågarp 17:1.

Söderut avgränsas planområdet av grönstråket som planeras i detaljplan 256. I norr avgränsas planområdet av Mossvägen i gränsen till Åkarp S:3.

## Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (sänds till Länsstyrelsen)

### Planspecifika utredningar:

- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2024-06-20
- Trafikutredning - presenteras i granskningsskedet.
- Dagvatten/skyfallsutredning - presenteras i granskningsskedet.

### Övergripande utredningar för stadsutvecklingsområde Burlöv:

- Miljökonsekvensbedömning, Sigma, 2023-10-31
- Dagvatten och skyfall, Ramböll/VA Syd/Burlöv kommun, 2020-05-08

Denna detaljplan tas fram med utökat förfarande. Dessa planhandlingar tillhör samrådsskedet. Om inga oväntade händelser inträffar, kan planen få laga kraft Q1 -25.

## 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 ställnings-taganden

### Riksintressen

#### Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet berörs sedan Riksantikvarieämbetet beslut om omprövning, 2023-06-09, inte längre av riksintresse för kulturmiljövård.

Detaljplanen bedöms därför inte ha negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö.



Kartan visar utbredning av riksintresse för kulturmiljö inom Burlövs kommun (ljuslila). Röd markering symboliserar planområdet.

#### Riksintresse för järnväg

Södra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Transeuropeiska transportnätet (TEN-T). Södra stambanan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för både person- och godstrafik. Banan ingår även till en del i det utpekade strategiska godsnätet och omfattas av riksintresse för järnväg. Både Burlövs och Åkarps station utmed Södra stambanan är stationer av riksintresse. Även stråket Arlöv-Malmö-Lockarp/Lernacken räknas som riksintresse. Detta stråk utgör en länk i det Transeuropeiska transportnätet och för tågtrafiken mellan Sverige, Danmark och kontinenten.

Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för järnväg.

## Riksintresse för väg

Väg E6/E20 och E22 genom Burlövs kommun ingår i det nationella stamvägnätet som är av riksintresse.

Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för vägar.

## Riksintresse för kustzonen

Hela planområdet, liksom hela tätorten Arlov, 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 kustzon

Kartan visar riksintressets utbredning i kommunen.

## Miljöbalken

### Biotopskydd

En naturvärdesinventering (NVI) tas fram i samband med miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) i detaljplan för grönblågrå infrastruktur (dp nr 256). Dp 256 tas fram parallellt med denna detaljplan. Både NVI och MKB inkluderar detta detaljplan.

## Kulturmiljölagen

### Fornlämningar

Flertalet arkeologiska utredning har utförts och hela stadsutvecklingsområde Burlöv anses vara färdigutrett.

## Översiktsplan

Arbetet med en ny översiktsplan för kommunen är påbörjat. Tillsvidare gäller *Framtidsplan för Burlövs kommun* (antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), och Vision 2030. Planförslaget överensstämmer med Framtidsplanen.

## Planprogram

*Planprogram för Kronetorpstaden* (2020-04-20) visar på visionen av en hållbar och funktionsblandad stad med inslag av handel, kontor och service.

Stadsutvecklingsområde Burlöv omfattar ca 150 ha. Området ligger mellan Arlov och Åkarp och begränsas tydligt av Södra stambanan och motorvägarna mot Malmö, Lund och Helsingborg.

Den nya stadsdelen i framtidens Burlöv, blir ett tillskott med ett utbud av attraktiva bostadsmiljöer, grönska, skola, badhus och rekreation. Området ska bebyggas som kvartersstad med blandat bostadsutbud, offentlig och privat service. Trygga och trivsamma platser, gator och parker ska locka till utevistelse och fungera som mötesplatser för alla åldrar. Park, skola, idrottsplats och badhus blir viktiga mötesplatser både för boende i området och kommunen i stort.



Den markerade ytan visar Burlöv stadsutvecklingsområde. Den mörkare nyansen visar det tidigare planprogramsområdet.

Enligt planprogrammet planeras stadsdelen för cirka:

- 5 000 bostäder
- 10 500 invånare
- 35 000 m<sup>2</sup> BTA kontor, handel och liknande

Detta skapar ett beräknat behov av:

- 9-10 mobilitets-/parkeringshus
- 5-6 förskolor med 120 barn i varje
- 2-3 grundskolor med 600 elever/skola
- fotbollsplaner
- särskilda boendeformer och annan service.

Södra stambanan är fullt utbyggd med fyra spår.

Förutom Pågatåg stannar även Öresundståg vid Burlöv Centralstation, vilket innebär att stationen nu är en pendlarstation med direktförbindelser inom hela Öresundsregionen. Pendlarstationen och handelsområdet Burlöv Centrum är en viktig förutsättning exploatering inom det kollektivtrafiknära Burlöv stadsutvecklingsområde.

## Detaljplan

För fastigheten Tågarp 17:1 (söder om Mossvägen) gäller detaljplan nr 143, antagen den 13 september 1988. Markanvändning anges till **Ra** (fritidsområde) och marken är **prickad** (får inte bebyggas). Marken har aldrig bebyggts i enlighet med detaljplanen utan har använts som jordbruksmark.

Området norr om Mossvägen är inte detaljplanelagd.

## 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.

### Naturvårdsstrategi

Naturvårdsstrategin antogs av kommunfullmäktige (KF) 2022-06-20. Naturvårdsstrategin innehåller följande fem övergripande mål:

- *Bromsad förlust av ekosystemtjänster*
- *Sammanlänkad grönstruktur*
- *Bevarad och utvecklad biologisk mångfald i vardagslandskapet*
- *Värnad och utökad vattenmiljö i landskapet*
- *Ökad rekreation och friluftsliv*

### Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategin antogs av kommunfullmäktige (KF) 2015-11-16. Denna gå ut på att VA Syd och Burlövs kommun gemensamt och tidigt i planprocessen hantera dagvatten och översvämningsrisker. Dokumentet beskriver vikten av att arbeta med säkra vattenvägar och översvämningsytor i nya planområden. Dagvattnet ska hanteras så att möjligheterna till att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt.

## Förutsättningar

### Platsens historia, karaktär och bebyggelse



Mossvägen återfinns i Generalstabskartan från 1864.

Bebyggelse längs Mossvägens norra sida, Kronetorp gård och möllan visar på en plats- och brukskontinuitet fram tills att motorvägsbygget på 1950-talet skar av bruksenheten från möllan.

I norra delen, dvs norr om Mossvägen och Åkarp mosse, fanns tidigare Lindbergs Plantskola, en handelsträdgård, som startades 1917. När verksamheten lades ner i mitten av 1980-talet lämnades växtligheten kvar. Förutom övergivna växthus står de kvarlämnade träden i tydliga rader. Idag finns här ett mindre verksamhetsområde med gurkodling i växthusen på fastighet Åkarp 9:10 och en stenbutik.

Delar av den tidigare handelsträdgården har använts som etableringsplats för Trafikverket i samband med 4-spårprojektet. I samband med detta avverkades en stor del av den uppvuxna trädridån och uppförandet av en bullervall har påbörjats.

Längs Mossvägen finns befintlig småskalig bebyggelse i form av privata bostäder (villor).

Den norra delen av Burlövs stadsutvecklingsområde avgränsas tydligt av Södra stambanan i väster samt E6 och E22 i norr och öster. Området delas i nordöstlig/sydvästlig riktning av Lundavägen som förbinder Åkarp och Arlövs.



Flygfoto från 1960 visar Lindbergs Plantskola norr om Mossvägen. Odlingsytorna har börjat begränsas av utbyggnaden av motorvägen. Bilden visar även de privata fastigheterna längs Mossvägen.

Arbetsplatser och service finns både i Burlöv Center och i Arlövs företagsby. Skolor och förskolor finns både i Arlöv och Åkarp. Byggnation av en ny skola pågår strax söder om planområdet. Skolan beräknas stå klar inför höstterminen 2026.

### Natur och landskapsbild

#### Jordbruksmark och grönstruktur

Burlöv stadsutvecklingsområde karaktäriseras av öppet och storskaligt jordbrukslandskap med spridd vegetation. Norr om Mossvägen finns villaträdgårdar intill den nedlagda handelsträdgården. Utvecklingsområdet avgränsas av stora infrastrukturbarriärer som tydligt skär av landskapsbilden mot det omkringliggande odlingslandskapet.

Grönstrukturen inom utvecklingsområdet består främst av alléer och läplanteringar/trädtrader. Allén utmed Lundavägen och Kronetorps allé samt trädraderna i gårdens närområde är av kulturhistoriskt intresse. Båda alléerna har återplanterats flertalet gånger. Träden i Kronetorps allé är idag stora exemplar med höga värden.

I sydväst finns uppvuxna rand-/läplanteringar kring bollplanerna och där det gamla badhuset låg. Längst i söder i finns en större dunge (ca 2 ha), en rest av gårdens tidigare jaktpark.



## Artinventering och artskydd

En artinventering gjordes (Calluna 2023-10-27) och bifogas MKBn (Sigma). Parken i söder är den enskilt viktigaste biotopen i området. Här har olika arter fladdermöss iakttagits och det finns även rödlistade arter som alm, bergjohannesört och backsippa. Parken ingår i dp 245 (Laga kraft 2015-07-16).

Hålträden längs Mossvägen står utanför aktuellt planområde men ingår i dp 256.

För att skydda de arter som finns inom Burlöv stadsutvecklingsområde föreslår Calluna att både obligatoriska och hänsynstagande åtgärder i det fortsatta arbetet.

### Fladdermöss

Calluna identifierade totalt 13 potentiella boplatser för fladdermöss. Åtta utgörs av träd med minst två håligheter eller sprickbildningar vardera, varför de klassas att ha goda förutsättningar. De flesta boplatsobjekten finns i söder (trädallén vid Kronetorps allé) samt i och intill den tidigare handelsträdgården i norr. Hålträden kan potentiellt användas av fladdermuskolonier i framtiden eller användas av enstaka individer som viloplats eller daguppehälle.

Calluna bedömer att det finns få lämpliga boplatser inom utredningsområdet vilket gör de befintliga ännu mer betydelsefulla för den lokala populationen. Samtliga boplatsobjekt kan komma att påverkas negativt av planerad bebyggelse genom direkt avverkning, påverkan på rötter och grenar eller påverkan av tillkommande belysning.

### Obligatoriska skyddsåtgärder (fladdermöss)

- Hålträd avverkas endast under vintertid.

### Hänsynsåtgärder (fladdermöss)

- Generellt rekommenderas att så stor del som möjligt av befintliga skogsområden och alléer lämnas kvar.
- Äldre träd eller grova träd bör lämnas eftersom de kan utgöra viloplats eller boplatser för fladdermöss.
- Undvik belysning i områden nära skogspartier och nära de träd som identifierats som potentiella boplatser för fladdermöss.
- Undvik påverkan på äldre och grova träd genom avverkning, beskärning eller påverkan på rotsystem.
- Belysningen längs Kronetorpsallén bör anpassas för att bättre passa fladdermöss, det vill säga den bör sänkas, flyttas och/eller riktas bort från alléträden.

- Om hålträd måste avverkas så görs detta vintertid och träden fästes sedan på befintliga friska träd för att bevara hålstukturerna i utredningsområdet i så hög utsträckning som möjligt.

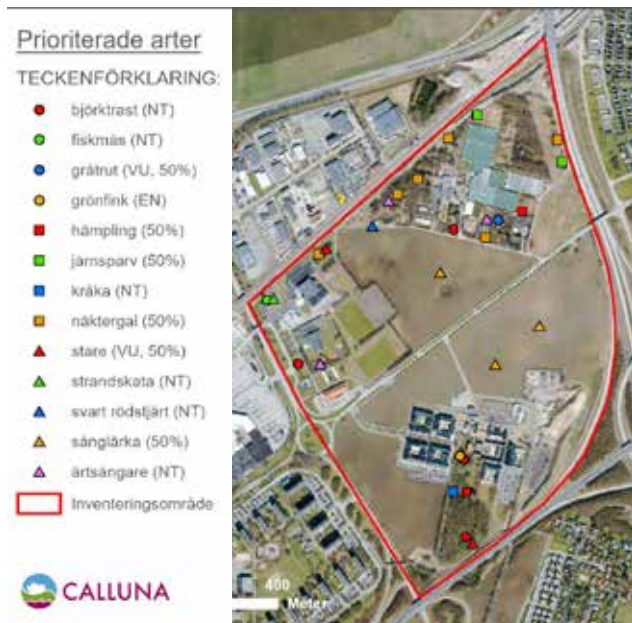
- Avverkade hålträd bör inte ersättas med koloniholkar, däremot skadar det inte att komplettera hålträden genom att sätta upp koloniholkar i oupplysta miljöer kring de dammar som planeras att anläggas inom utredningsområdet för att berika boplatsmöjligheterna kring lämpliga jakthabitat.



Kartbild från Callunas rapport (2023-10-27) visar potentiella boplatser för fladdermöss.

### Fåglar

Häckfågelinventering genomfördes av Calluna under mars-juni 2023. Sökning i Artportalen gav inga träffar. Totalt observerades 46 fågelarter som bedömdes häcka i området (kriterier från möjlig till säker häckning) under inventeringen. Tretton av dessa hör till så kallade prioriterade fågelarter: björktrast (NT), fiskmå (NT), gråtrut (VU, 50%), grönfink (EN), hämpling (50%), järnsparv (50%), kråka (NT), näktergal (50%), stare (VU, 50%), strandkata (NT), svart rödstjärt (NT), sånglärka (50%), ärtsångare (NT), samt en art som är skyddsklassad med hänsyn till observationen. Några arter observerades men bedömdes inte använda området som häckningsplats.



Bilden visar Callunas revirbedömning för prioriterade arter.

### Obligatoriska skyddsåtgärder (fåglar)

- Minst 5 starholkar ska monteras upp inom stadsutvecklingsområdet. Med fördel kan dessa placeras i norra delen där brist på boplatser bedöms större än i södra delen.
- Avverkning av träd eller "liknande störning" sker utanför häckningstid (mars-juli).
- För markhäckande fåglar bör markens karaktär inte ändras under en redan startad häckningssäsong (mars-juli), t.ex. för att bli en byggarbetsplats.

### Hänsynsåtgärder (fåglar)

- Gröna tak
- Bevara alt. återskapa busk- och trädmiljöer.
- Spara specifika träd (grova, höga, hålträd).
- Spara tätare undervegetation och naturlig karaktär
- Anpassning av strandlinje på dagvattendamm till strandskata.
- Tillskapande av "läkrutor" (mindre obrukad yta)

### Grundvatten

Stadsutvecklingsområde Burlöv berör två grundvattenförekomster: Alnarpsströmmen och Sydvästra Skånes kalkstenar. Vattendelaren går genom området i nord/sydlig riktning.

### Vattenområden och våtmarker

Alnarpsån rinner längs järnvägen i områdets norra del. Utbyggnaden av Södra stambanan innebar att ån fick en ny sträckning i norra delen vilket behandlas i de-

taljplan nr 254 samt genom miljödom, MMD 2253-16, 2017. Inom stadsutvecklingsområde Burlöv finns även ett dikesföretag för jordbruksmark som kommer att upphävas och ingå i verksamhetsområde för VA när marken exploateras.

Norr om Mossvägen finns en tidigare bevattnings-/avrinningsdamm vid cykelbanan. Dammen återfinns på flygfoton från 1960. Dammen ingår i pågående dp 256 för grönblågrå infrastruktur.



Närmsta damm återfinns ca 130 m norr om planområdet.

### Geologi

Generellt består de ytliga jordlagren inom utvecklingsområde Burlöv främst av lermorän. Grundläggningsförhållandena inom området är relativt goda då förekommande jordarter är mycket fasta.

### Topografi

Slättlandskapet har flack, svagt böljande terräng. Kronetorps gård ligger på områdets högsta punkt (ca 17 m ö.h.). Intill järnvägen i norr ligger den lägsta punkten (ca 4 m ö.h.). Markytan lutar generellt från Stockholmsvägen (E6/E22) i söder ner mot Södra stambanan i norr. Förutom ytorna för infrastruktur, fotbollsplaner och verksamhetsetableringar har topografin en naturlig lutning från söder till norr. Marken avvattas under järnvägen via Alnarpsån och vidare ut i Lommabukten.

### Trafik

#### Gator

Mossvägen är en av de få befintliga gator inom stadsutvecklingsområde Burlöv. Mossvägen är tillfartsgata till både villor och verksamheter. Det finns ingen separerad gång- eller cykelbana längs vägen. Områdets huvudstråk är Lundavägen och Kronetorpsvägen. Lundavägen binder samman Arlövs och Åkarp, med de anslutande vägarna Mossvägen och Kronetorps allé samt infart till Lidl. Kronetorpsvägen som förbinder motorvägen med Arlövs industriby har infarter till Burlöv Center samt Badhusvägen.

## Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som mycket god. Hållplats för regionbussar finns längs Lunda-  
vägen. Avståndet till Burlöv station respektive Åkarp  
station är 500 - 1500 m.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för höga vattenstånd vid skyfall

Höjdryggen går längs Kronetorps allé. Avrinning sker  
mot norr (Alnarpsån/järnvägen) och söder (dagvatten-  
dammen söder om parken). Infiltration sker främst i  
mark.

Alnarpsån, områdets huvudsakliga recipient, är hårt  
belastad av avrinning från bebyggelse och jordbruk  
högre upp i systemet. För att minska översvämning-  
riskerna har bland annat våtmarker, dagvattendam-  
mar och förändrade sektioner genomförts i närtid.  
Sannolikt finns viss risk att höga flöden i ån påverkar  
de norra områdena.

Angränsande detaljplan (256) hanterar ytor för ytterli-  
gare utbyggnad av grönblå infrastruktur inom ut-  
byggnadsområdet. I denna detaljplan avsätts ytor för  
ett grönt skyfallsstråk i direkt anslutning till aktuellt  
planområde (i söder).

### Förorenad mark

I arbetet med dp 256 för grönblågrå infrastruktur togs  
markprover som påvisade föroreningar strax utanför  
aktuellt planområde. Sanering utfördes under försom-  
maren 2024 i samband med sanering av marken vid  
den nya skolan strax söder om planområdet.

Inom utvecklingsområde Burlöv misstänks att förore-  
ningar finns främst vid den fd handelsträdgården norr  
om Mossvägen. Här är marken är privatägd och det  
finns pågående verksamhet varför undersökningar  
inte kunnat utföras i sin helhet.

### 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>.

## Vibrationer och buller

Området är helt kringgärdat av stor infrastruktur och  
Södra stambanan är transportled för farligt gods. Fler-  
talet bullerutredningar med mätningar och beräkning-  
ar är gjorda för både hela samt delar av utbyggnads-  
området. Samtliga konstaterar att området, liksom  
större delen av kommunen, är bullerstört.

Bullerberäkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån  
ligger på > 60dBA.



Planområdet markerat med rött.



Beräknade befintliga bullernivåer inom  
stadsutvecklingsområde Burlöv. Planområde  
markerat med grönt.

## Teknisk försörjning

### Avfall

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.

### Vatten och avlopp

All befintlig bebyggelse inom området är anslutet till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten.

En övergripande utredning gällande ledningsdragning för spill- och dagvatten har tagits fram tillsammans med Ramböll och VA Syd. Denna ligger till grund för den parallellt pågående detaljplanen för grön, blå och grå infrastruktur inom Kronetorpstaden (dp nr 256). Fördjupat utredningsarbete pågår.

### Avfall

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.

Befintliga fastigheter längs Mossvägen har enskilt avlopp. Befintligt avloppssystem närmar sig, enligt VA Syd, full kapacitet. För att kunna ansluta befintliga fastigheter längs Mossvägen samt kommande bebyggelse inom utvecklingsområdet krävs en utbyggnad av VA-nätet.

### Dagvatten

Hantering av dagvatten sker idag genom markinfiltration samt via markavattning via dikningsföretaget. Den nya bebyggelsen (flerbostadskvarteren och radhusen intill Kronetorps gård och badet) är anslutna till dagvattennätet.

### El, fjärrvärme, ledningar

Ledningar, tex el, tele och fiber, finns inom området, främst längs med Lundavägen. Fjärrvärme finns fram till Burlövsbadet. I områdets västra hörn, intill järnvägen och Burlövsbadet, finns en fördelningsstation. Längs motorvägen finns idag luftledningar.

EON har sökt och fått koncession för att bygga ut samt öka och säkra kapaciteten i det skånska elnätet. Inom ramen för koncession planerar EON att uppgradera genom att ersätta de befintliga luftledningarna med markförlagda kablar.

## Planförslag

### Övergripande förslag

I planuppdraget betonas vikten av att bevara den lägre skalan längs Mossvägen genom stadsmässiga radhus. Dessa ska gestaltningsmässigt möta tillkommande bebyggelse inom utbyggnadsområdet. Trafik till/från befintliga bostäder och verksamheter norr om Mossvägen ska beaktas.

### Ny bebyggelse

Längs Mossvägens södra sida uppförs radhus i tre våningar. Mot Mossvägen tillåts fasad i två våningar och sadeltak med kupor för en visuellt nättare volym. Angöring och parkering ska ske på den egna fastigheten.

Bostäderna byggs samman till en sammanhängande volym. Enheterna ska förskjutas parvis i förhållande till intilliggande volymer. På så vis skapas variation mot gatan och bostäderna uppfattas som separata enheter. Hög arkitektonisk ambition eftersträvas. Hållbarhet och långsiktighet ska vara i fokus avseende utformning och materialval. Fasader ska vara välstuderade och välproportionerade. Plankartan kommer att kompletteras med bestämmelser gällande detta inför granskningen.

### Allmänna platser

#### Grönstruktur och dagvatten

Söder om planområdet finns yta för det planerade grönstråket mellan bebyggelsen och skolan (dp 256). Stråket ingår i hanteringen av dagvatten- och skyfall inom stadsutvecklingsområde Burlöv.

Avrinning från de nya fastigheterna kommer att ske mot detta stråk.

#### Gator

Mossvägen är idag en samfällighet (Åkarp S:3) men föreslås i dp 256 bli en kommunal gata med separat gång- och cykelbana.

## Förslag på utformning



## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp (pumpstation)

En övergripande struktur har utformats i samarbete med VA Syd och Ramböll (2022-05-20). I utredningen baseras stråk, ytor, volymer och dimensioneringar på de i planprogrammet angivna volymberäkningarna.

### El, fjärrvärme, gas (nätstation), tele, bredband och övriga ledningar

Området kommer att anslutas till ledningsnätet.

### Avfall

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad.

Gestaltningen av området pågår och en mer detaljerad lösning presenteras i granskningen.

## Buller och störningsskydd

De nya byggnadsvolymer kommer att agera bullerskydd för den befintliga bebyggelsen. För att kunna skapa tysta uteplatser för de nya bostäderna ska ca fyra meter långa och ca två meter höga plank/skärmar uppföras i gränsen mellan två bostadsfastigheter.

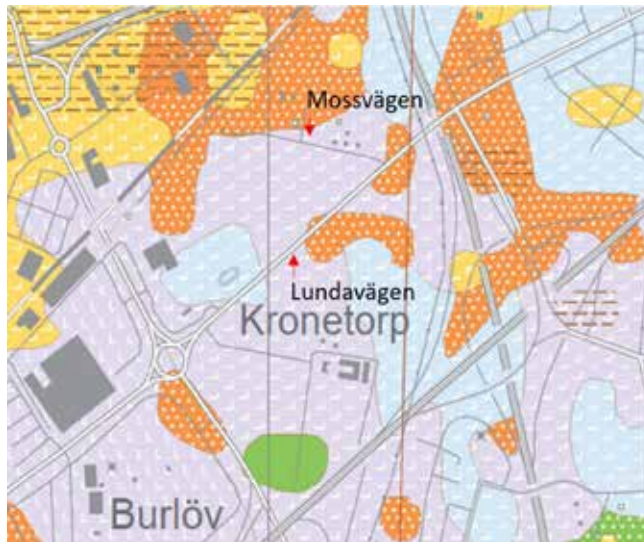


Beräknade trafikbullernivåer vid uteplatser med 2 meter hög och cirka 4 meter lång lokal bullerskyddsskärm (gröna streck). Tabellerade värden är direkt jämförbara med riktvärden och avläses "Våning / Leq / Lmax väg / Lmax järnväg". Ljusgrå volym symboliserar den nya radhusbebyggelsen. Mörkgrå volymer visar befintlig villabebyggelse norr om Mossvägen samt den nya skolan som börjat byggas söder om.

## Geoteknik och grundläggning

### Geoteknisk utredning

Geotekniska utredningar visar att marken inom planområdet i huvudsak består av lermorän.



Utdrag från jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). Lila representerar lermorän och mörk orange representerar grus (svallsediment).

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Förfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande. Området är sedan tidigare redan är ianspråktaget och har föregåtts av ett planprogram. Planen tas fram parallellt med detaljplan 256 (grönblågrå infrastruktur) med tillhörande MKB.

#### Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under Q1 2025.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det datum detaljplanen har fått laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Burlövs kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

#### Ansvarsfördelning

Burlövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark. Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

### Avtal

#### Exploatering/Markanvisning

Avtal som beskriver och reglerar hur exploateringen ska gå till samt hur ansvaret mellan exploatören och kommunen ska fördelas kommer att upprättas.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Genomförande av planen medför fastighetsregleringar och avstyckningar.

Ändringarna i planen påverkar i huvudsak kommunal mark. Kommunen står för samtliga kostnader för förrättningarna.

Planförslaget inskränker inga byggrätter för privata fastighetsägare.

Planförslaget påverkar följande fastigheter:

- del av Tågarp 17:1
- del av samfällighet Åkarp S:3

Ansökningar om fastighetsbildning lämnas till Lantmäteriet.

Fastighet	Påverkan
Samfällighet S:3	Fastigheten regleras till kommunal fastighet

### Ledningsrätt, servitut

Inom området finns ett avvattningsföretag Burlöv - Kronetorp (12-LN-483) från år 1935.



Bild från vattenatlas.se

## Ekonomiska frågor

### Kostnader för planläggning

Följande kostnader kommer att belasta kommunen:

- kostnader för framtagande av detaljplan
- utbyggnad samt drift av allmän platsmark
- eventuell anpassning till angränsande område
- Lantmäteriförrättningar

## Kostnader för allmän platsmark

Kommunen ansvarar för ombyggnad och utbyggnad av allmän platsmark. Kommunen ansvarar även för och bekostar drift och underhåll av allmän platsmark.

## 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 avloppsnätet 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

Ledningshavare 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. Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

## Tekniska frågor

### Markföroreningar

Markföroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked för byggnad ges.

## Konsekvenser

Planens genomförande medför att bostadsbebyggelse i form av radhus i tre våningar uppförs längs Mossvägen.

## 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

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvattenförekomster överskrids.

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

Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområde Burlöv och ingår i den MKB som tas fram för dp 256 gällande blågröngrå infrastruktur inom utbyggnadsområdet.

## Trafik

Den trafikökning som planen medför bedöms vara försumbar.

## Hälsa och säkerhet

### Buller och störningar

Utbyggnadsområdet är bullerutsatt.

Lokala bulleråtgärder har reglerats genom planbestämmelser. Genomgående bostäder och ett minsta våningsantal är del i dessa skyddsbestämmelser.

### Risker och skyddsavstånd

Grundat på tidigare gjorda riskutredningar för dp 280 (kvarteret Hanna), dp 262 (Burlöv Center) bedöms konsekvenserna av genomförandet av denna detaljplan ha låg risk.



## Natur- och kulturmiljö

### Stadsbild/ landskapsbild

Genom exploatering förändras landskapsbilden kring Mossvägen från rural till småskaligt peri-urban.

### Kulturmiljö

Mossvägens historiska dragning förstärks genom strukturen av "radby".

### Fornlämningar

Planförslaget innebär ingen påverkan på fornlämningar. Eventuella 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 kommunen

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att innebära kostnader för anläggande samt drift av den allmänna platsmarken.

Genom att tillskapa attraktiva bostäder skapas möjlighet för en ökad befolkning.

Den biologiska mångfalden kan förbättras genom den variation trädgårdar medför i förhållande till ett monokulturellt storskaligt jordbruk.

## Sociala konsekvenser

### Befolkning och service (kommunal och kommersiell)

### Barnkonventionen/Barnperspektivet

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den också kallas, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Planen ger möjlighet till en god boendemiljö med gång- och cykelvägar till lekplats, förskola och skola. Föreslagen parkeringslösning innebär även att en skyddad trädgårdssida skapas för varje bostadsenhet.

### Jämställdhet, social hållbarhet, säkerhet och trygghet

Bostäder i kollektivtrafik nära lägen bidrar till ökad rörlighet även utan tillgång till bil. Närhet till den blandade staden med handel, service och rekreation i kombination med varierande lägenhetsstorlekar och boendeformer bidrar till en blandad befolkning. Närhet mellan bostäder och belysta rörelsestråk ökar även den upplevda känslan av trygghet.

## Medverkande

Planarbetet har utförts av tillväxtavdelningen genom planarkitekt Gesa Hildebrand på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott.

I arbetet har även Joel Tufvesson, stadsarkitekt, Johanna Strandberg, projektledare, Johan Stein och Felicia Österberg, mark- och exploateringsstrateger, samt tjänstepersoner från miljö- och bygglovsavdelningen och tekniska avdelningen deltagit.

Elin Tängemyr  
Tillväxtchef

Gesa Hildebrand  
Planhandläggare

# Förklaringar av planbestämmelser

## Användning av mark och vatten

### Allmän plats

**GATA1**

#### **Lokalgata**

*Lokalgatan medför en breddning av Mossvägen. Mossvägen ingår i dp 256 (grönblågrå infrastruktur) där gatan föreslås bli kommunal.*

### Kvartersmark

**B1**

#### **Radhus i tre plan**

*Radhus i tre våningsplan. Tredje våningen ska mot gata visuellt uppfattas som sadeltak för att känslan av småskalighet ska framkomma.*

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande



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

*Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras.*

+ + + +

#### **Marken får endast förses med komplementbyggnad**

### Höjd på byggnadsverk

**3**

#### **Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.**

*Tredje våningen ska mot gata visuellt uppfattas som sadeltak för att känslan av småskalighet ska framkomma.*

### Placering

**p1**

#### **Mot Mossvägen ska bostadsenheter förskjutas parvis i förhållande till intilliggande bostadsenheter.**

*Förskjutningen bidrar till en visuellt mindre skala på bostadsenheterna och till ökad variation.*

### Skydd mot störningar

**m1**

#### **I gräns mellan två bostadsfastigheter ska plank/skärm med höjd 2 - 2,2 meter och längd 4 meter uppföras.**

*Uppförandet av plank/skärm krävs för att varje bostadsenhet ska kunna få en ljuddämpad uteplats.*

### Utformning

**f1**

#### **Tak utformas som sadeltak med takfot mot gata. Takkupor får uppta max 1/3 v varje bostadsenhets taklängd. Takvinkel ska vara mellan 40 - 50 grader.**

**b1**

#### **Fasad mot gata ska vara två våningar.**

*Fasad ut mot gata ska visuellt uppfattas som två våningar. Tredje våningen ska mot gata visuellt uppfattas som sadeltak för att känslan av småskalighet ska framkomma.*

### Genomförandetid

#### **Genomförandetiden är 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar gälla fr. o. m. laga kraft**

*Före genomförandetidens utgång får detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt.*





**Burlövs  
kommun**