



Detaljplan för del av Kronetorp 1:1 mfl Alléskolan och förskolor

inom Burlöv stadsutvecklingsområde
Burlövs kommun, Skåne län

Samrådshandling 2024-08-26

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

Detaljplanprocessen 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. I begränsat standardförfarande godkänner samrådsretsen förslaget i samrådet och granskning krävs inte.

Ekosystemtjänster

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

Ekosystemtjänster är också att stadens gräsmattor, genom infiltration, renar regn- och snövattnen 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 mest intensivt med för att förändra.



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

Utökat förfarande:



Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Plandata	4
Planhandlingar	4
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	6
Planprogram	6
Detaljplan	6
Riksintressen	6
Miljöbalken	7
Kulturmiljölagen	7
Övriga kommunala styrdokument och beslut	7
Förutsättningar	8
Platsens historia	8
Områdets karaktär	8
Natur och landskapsbild	8
Trafik	8
Hälsa och säkerhet	9
Teknisk försörjning	9
Utemiljö för skolor och förskolor	10
Friyta	10
Utemiljöns olika zoner	10
Planförslag	12
Övergripande förslag	12
Ny bebyggelse	12
Grönstruktur	13
Trafik	13
Teknisk försörjning	13
Geoteknik och grundläggning	13
Genomförande	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Konsekvenser	15
Miljökonsekvenser	15
Hälsa och säkerhet	15
Natur- och kulturmiljö	15
Ekonomiska konsekvenser	15
Sociala konsekvenser	16
Medverkande	16
Förklaringar av planbestämmelser	18

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra en skola, en idrottshall samt två förskolor inom angivet planområde. Inom området utreds även möjligheten till ett mobilitets-/parkeringshus och ett vårdboende samt behovet av transformatorstation. Behovet av ytor för omhändertagande av dagvatten inom planområdet utreds.

Detaljplanen syftar även till att pröva lämpligheten för att anlägga allmänna ytor för lokalgator. Planen syftar även till, att genom placering, utformning och utförande av mark och byggnader, säkerställa en god stadsmiljö utifrån miljö- och hälsosynpunkt.

Planförslaget syftar även till att säkerställa attraktiva offentliga stadsrum, goda pedagogiska- och lekmiljöer och bebyggelse med god arkitektonisk kvalitet.

Planförslaget innefattar:

- en grundskola för 600 elever
- två förskolor för 120 respektive 160 barn
- idrottshall
- mobilitets-/parkeringshus
- säkerställd avrinning vid skyfall
- lokalgata

Bakgrund

Detta planförslag ingår i Burlöv stadsutvecklingsområde varför delar av planbeskrivningen och utredningarna behandlar området i stort. Flertalet detaljplaner kommer att tas fram för områdets fortsatta utveckling. Området beräknas vara färdigbyggt kring år 2050.

Planförslaget bygger på *Planprogram för Kronetorpstaden* (KS 2020-04-14). Enligt planprogrammet beräknas det färdigutbyggda området innehålla ca 5 000 bostäder i ett unikt kollektivtrafiknära läge, handel och kommunal service.

Då utvecklingsområde Burlöv kringgärdas av järnväg och motorvägar krävs åtgärder för att hantera buller från dessa. Ett arbete med dessa vallar och skärmar pågår parallellt med detta detaljplanearbete.

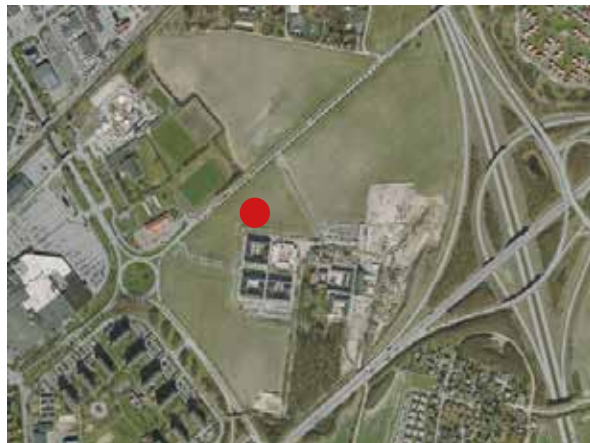
I planprogrammet anges behovet av 2-3 skolor samt 5-6 förskolor.

Inom Burlöv stadsutvecklingsområde eftersträvas både ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Ytor kommer bli att avsättas för naturbaserade dagvattenlösningar för rening och infiltration (dp256).

Plandata

Planområdet ligger inom fastighet Kronetorp 1:1 och Tågarp 17:2 vilka ägs av Burlövs kommun. Planområdet är cirka 2,5 ha.

Mot nordväst avgränsas området av Lundavägen, mot sydväst av Kronetorp allé och mot öst av de befintliga kvarteren intill Kronetorps gård. Marken är inte planlagd och nyttjas idag som jordbruksmark.



Flygfoto. Planområdet markerad med röd punkt.



Orienteringskarta Burlövs kommun. Planområdet markerat med röd punkt.

Planhandlingar

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

Planspecifika utredningar

- Bullerutredning, Tyréns, 2024-06-20
- Trafikutredning, Ramböll. Pågående. Presenteras i granskningskedet.
- Dagvatten/skyfallsutredning, WSP. Pågående. Presenteras i granskningskedet.

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. Planhandlingarna tillhör samrådskedet. Om inga oväntade händelser inträffar, kan planen få laga kraft Q2 2025.

Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) håller på att upprättas för Kronetorpstaden som helhet i samband med pågående detaljplan för infratrakturen inom området. Samråd beräknas till våren 2022.

Planförslaget bedöms i MKBn 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 därför inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken.

Tidigare ställnings- taganden

Planområdet är en del inom stadsutvecklingsområde Burlöv. Här har stora infrastrukturella investeringar gjorts och området är ett utpekad utbyggnadsområde för kollektivtrafiknära stadsbebyggelse med god tillgänglighet till det övergripande vägnätet. Loklaiseringsprövning gjord i samband med uppstarten av planprogrammet visar att kommunen, landets näst minsta med sina 19 km², har ytterst begränsade möjligheter för utbyggnad med samma omfattning och förutsättningar.

En stor andel av kommunens yta ianspråkats dessutom av nationella intressen. Andra områden inom kommunen som skulle vara intressanta för stadsutveckling ligger under rekommenderad marknivå gällande klimatförändringar. En anpassning till rätt marknivå skulle därmed medföra stor påverkan.

Kommunen gör bedömningen att utvecklingen av stadsutvecklingsområde Burlöv förvisso innebär ianspråktagande av jordbruksmark, men, trots detta, blir den sammanvägda bedömningen att förslaget innebär god hushållning med mark. En förutsättning är god hushållning med avsatta markytor. Det kollektivtrafiknära läget med både buss och tåg skapar stor möjlighet till ett mer hållbart resande. Kommunen vill även, i en pågående detaljplan nr256 för grön, blå och grå infrastruktur, avsätta tillräckliga ytor för tex rening av vatten och ökad biologisk och ekologisk mångfald inom området.

Närheten till infrastrukturen ökar även behovet av bullerskydd som tex vallar längs motorvägarna. Möjligheten till att skapa multifunktionella ytor och minimera "restzoner" som exempelvis skapas på och omkring bullervallar undersöks i ett 2-årigt forskningsprojekt tillsammans med SLU, Movium, Boverket, Trafikverket och Sundbybergs kommun.

I kommunens gällande översiktsplan anges att Åkarps trädgårdsstadsbebyggelse planeras klättra över motorvägen in mot nordöstra delen av utvecklingsområde Burlöv. Bebyggelsen övergår efterhand i tätare och högre bebyggelse när den närmar sig Burlöv Center och stationen. Detta innebär möjlighet att bygga kollektivtrafiknära "stad" med kringbyggd tät kvartersbebyggelse och citykänsla.

Kringbyggd kvartersbebyggelse är också en bra metod för att utestänga buller och få tysta, mer privata gröna innergårdar. Hus med entréer mot Lundavägen och Kronetorpsvägen bör få skyddade gårdar bakom husen. Inom dessa stationsnära ytor bedömer kommunen att tät blandad bebyggelse är den lämpligaste markanvändningen. Utanför motorvägarna bedömer kommunen i sin översiktsplan, trots de stationsnära lägena, att riksintresse kulturmiljö och odlingsmarken ska värnas för framtiden.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Framtidsplan för Burlövs kommun (ÖP) (aktualitetsförklarad 2018-05-02), pekats stadsutvecklingsområde Burlöv ut som utbyggnadsområde för blandad stad i kollektivtrafknära läge. Planförslaget överensstämmer med Framtidsplanen.

Planprogram

Planprogram för Kronetorpstaden visar visionen av en hållbar och funktionsblandad stad med inslag av handel, kontor och service.

Utbyggnadsområde Burlöv ligger mellan Arlov och Åkarp och begränsas av Södra stambanan samt motorvägarna mot Malmö, Lund och Helsingborg. Området omfattar cirka 100 ha och ska genom skola, badhus grönska, attraktiva bostadsmiljöer och rekreation bli ett attraktivt tillskott i framtidens Burlöv.

Området planeras 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, badhus och idrottsplats blir viktiga mötesplatser både för boende i området och kommunen i stort.

Inom utvecklingsområde Burlöv planeras för ca:

- 5 000 bostäder för ca 10 500 invånare
- 35 000 m² BTA kontor, handel och liknande

Detta beräknas skapa ett behov av:

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

Södra stambanan byggdes ut till fyra spår år 2023. Numera stannar både Pågatåg och Öresundståg vid Burlöv station vilket gör stationen är en pendlarstation med direkt förbindelse till hela Öresundsregionen. Pendlarstationen och handelsområdet i och kring Burlöv Centrum är förutsättningar för det kollektivtrafknära utbyggnadsområdet.

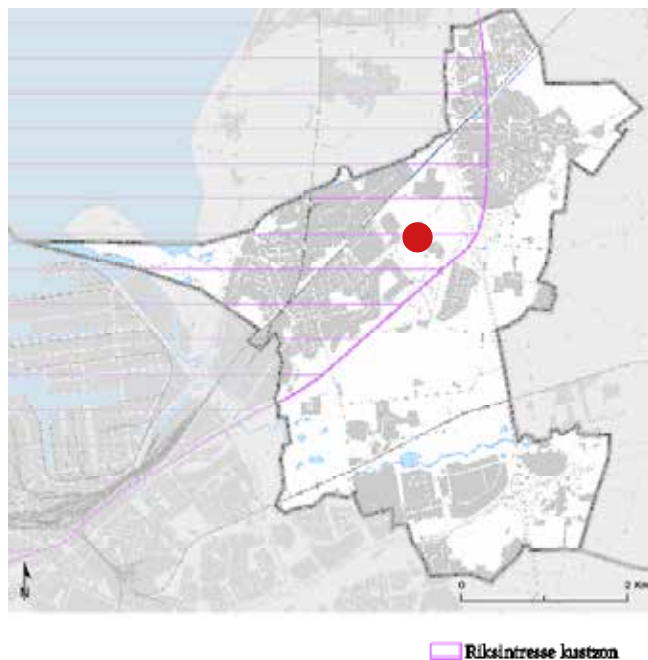
Detaljplan

Området är inte tidigare planlagt.

Riksintressen

Riksintresse för kustzonen

Hela Kronetorpstaden, liksom Arlov tätort, omfattas av riksintresse för kustzon. Detta innebär att ingrepp och exploatering inte får ske på ett sätt som påtagligt skadar natur- och kulturvärden. Riksintresset utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms därför inte ha negativ inverkan på riksintresset.



Kartan visar riksintresse kustzons utbredning i kommunen.

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet berörs inte av riksintresse för kulturmiljövärd.

Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö. En övergripande analys för den totala påverkan av utbyggnaden håller på att tas fram i en MKB utvecklingsområde Burlöv.

Riksintresse för järnväg

Södra stambanan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för både person- och godstrafik och omfattas av riksintresse för järnväg. Södra stambanan är även av internationell betydelse och ingår i det utpekade Transeuropeiska transportnätet (TEN-T). Banan ingår även till en del i det utpekade strategiska godsnätet. 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.

Ett bullerskydd, likt skärmen bakom fördelningsstationen, måste uppföras längs järnvägen. Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresse för järnväg.

Riksintresse för väg

Väg E6/E20 och E22 genom Burlövs kommun ingår i det nationella stamvägnätet som är av riksintresse. Ett generellt bullerskydd måste uppföras längs motorvägarna kring Kronetorpstaden. Ett 2-årigt forskningsprojekt pågår tillsammans med SLU och Trafikverket. Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för vägar.

Miljöbalken

Biotopskydd

Inom planområdet finns inget biotopskyddat. Strax intill finns den uppvuxna allén mellan Lundavägen och Kronetorp gård. Allén skyddas i dp nr 245.

Naturreservat, Natura 2000

Planområdet berörs inte.

Skyddsområden

Planområdet berör inga skyddsområden.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

Flertalet arkeologiska utredningar har utförts inom Kronetorpstaden. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att hela området är färdigundersökt (2021).

Övriga kommunala beslut och styrdokument

Bevarandeplan

Inom planområdet finns inga byggnader som omfattas av bevarandeplanen.

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.

Parkering

Parkeringsnorm för Burlövs kommun och Parkeringspolicy för Burlövs kommun som antogs av kommunfullmäktige (KF) 2023-12-11.

Förutsättningar

Platsens historia

Marken inom utbyggnadsområdet har länge brukats av människan. I samband med arkeologiska undersökningar för dp 245, Kronetorp 1:1, gjordes fynd som visar att här funnits en förhistorisk boplats. I mer nutida historia har marken kring Kronetorp gård och möllan nyttjats för jordbruk.

Områdets karaktär idag

Utvecklingsområdet består till största del av brukad åkermark. Själva planområdet består av brukad åker.

Bostäder, verksamheter och service

Planområdet ligger i mellan Lundavägen och den nya flerbostadsbebyggelsen intill Kronetorp gård.

Bostäder och verksamheter finns idag längs Mossvägen, intill Kronetorp gård samt Lidls butik på andra sidan Lundavägen. I närområdet finns arbetsplatser inom service (Burlöv Center, matbutiker mm) samt industriområdet med varierande verksamheter på andra sidan järnvägen. Service finns i Burlöv Center samt mer centralt i både Arlöv och Åkarp.

Det nya Burlövsbadet öppnade i mars 2022. Strax intill detta finns fotbollsplaner och norr om dessa åkermark. Närmsta kommunala skola finns i Svenshög.

Området kringgärdas av infrastruktur (järnväg och motorvägar) och korsas av Lundavägen som förbinder Arlöv och Åkarp. I söder avgränsas området av Kronetorpsvägen som förbinder motorvägen och industriområdet väster om järnvägen.

Natur och landskapsbild

Geologi

Området består till största del av lermorän. Kompletterande undersökningar bör utföras för dimensionering av grundläggning för byggnaden när utformning, laster och nivåer är bestämda.

Mark, vegetation och jordbruksmark

Marken används för jordbruk. Intill planområdet finns Kronetorpsallén med en dubbelsidig trädrad.

Topografi

Inom Kronetorpstaden skiljer det 12 m från den högsta punkten (längs Kronetorpsallén) till den lägsta punkten (vid Alnarpsån i norr).

Vatten

En större infiltrationsdamm, som kommer att utökas, finns i parken söder om Kronetorp gård. Dagvatten och skyfall hanteras i utpekade stråk som utarbetats tillsammans med Ramböll och VA Syd.

Kulturhistorisk miljö

En bygnadsantikvarisk utredning av områdets värden knuta till kulturmiljön har utförts. Enligt utredningen utgör planområdet, inklusive Kronetorps gård, del av ett tidigare sammanhängande område av öppen jordbruksmark med kulturhistoriska värden. Dessa sammanhang skars av på 1950-talet då motorvägen byggdes. De kulturhistoriska värdena har försvagats i samband med exploatering av verksamhetsområdet i nordvästra delen av Kronetorpstaden samt av omgivande stora vägar.

Kronetorps gård bedöms vara en värdefull kulturmiljö, med sin ålderdomliga, välbevarade gårdsmiljö. Huvudbyggnaden, ekonomibygnader, uthuslängor, den allékantade vägen och parken utgör viktiga kulturhistoriska värdebärare och skyddas genom dp 245.

Trafik

Gator

Lundavägen är huvudstråket genom Kronetorpstaden. Idag är hastigheten begränsad till 60 km/timme. Vägen trafikeras av både personbilar och tung trafik.

Kollektivtrafik

Hållplats för regionbuss 130 finns längs Lundavägen i höjd med planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Längs Lundavägen finns en utbyggd gång och cykelbana. Här finns även ett övergångsställe för att tryggt kunna korsa Lundavägen.

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 översvämningsriskerna har bland annat våtmarker, dagvattendammar 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 utbyggnad av grönblå infrastruktur inom utbyggnadsområdet.

Förorenad mark

Övergripande markundersökning visar hittills inte på några föroreningar.

Radon

Burlövs kommun har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m³. Ingen högriskmark för radon har påträffats.

Lukt

Tillfällig lukt kan förekomma vid gödsling av åkrar.

Buller

Kronetorpstaden kringgärdas av motorväg och tåg, Lundavägen och Kronetorpsvägen och är därför generellt påverkat av buller.

Farligt gods

Transport av farligt gods sker längs motorvägarna, stambanan och Kronetorpsvägen.

Teknisk försörjning

Planområdet är idag inte försörjt då det brukas som jordbruksmark, men det är möjligt att ansluta till befintliga nät längs/i Lundavägen.

Vatten och avlopp

All befintlig bebyggelse intill planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet.

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.

Utemiljö för skolor och förskolor

Friyta

Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar *den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse*. En friyta är *ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen*. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och ingår därmed inte heller i friytan.

Entréerna för gående och cyklande bör placeras i förhållande till barnens färdväg till skolan. Väl placerade cykelställ, gärna under uppsikt från byggnaden är viktigt för att ge bästa möjliga förutsättningar för barnen att själva ta sig till skolan.

Parkering kan ligga på gatumark eller ordnas på annat sätt. I de fall friytan är knapp ska parkering prioriteras bort till förmån för friyta för lek och utevistelse. Parkeringsplatser och angöringsplats för att hämta och lämna barn bör samordnas med trafikyta för leveranser och återvinning, så att gårdens lekbara friyta maximeras.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå/dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, fast)
Lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor	55	70 ¹

¹Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis kl 07-18).

Tabellen visar rekommenderade riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny förskole-/skolgård enligt Naturvårdsverket.

Yngre barn, i förskola och i skolans lägre årskurser, är särskilt beroende av både stora ytor och naturmiljöer. Äldre barn från högstadiet och uppåt är i högre grad beroende av en välfungerande gestaltning av mötesplatser som innefattar grönska och främjar aktivitet. Förskolegårdar som är större än 6 000 m² och skolgårdar större än 10 000 m² tycks ha särskilt goda förutsättningar att rymma alla de funktioner som gör gården ändamålsenlig. Alltför små ytor skapar trängsel och kan begränsa barns och elevers möjlighet till egna aktiviteter och i stället resultera i aggressivitet eller undvikande beteende. Små utomhusytor ökar också risken för fetma genom begränsade möjligheter till fysisk aktivitet. Trängsel gör det dessutom svårt att uppnå god social samvaro, med plats för barn med olika ålder, könstillhörighet och funktionsnedsättningar. Utöver det medför för små ytor slitage på vegetationen och naturmark, vilket försämrar utemiljöns kvalitet och minskar möjligheten till naturkontakt. (Jansson et al. 2021)

En viktig aspekt av storleken är slitaget som står i relation till hur många kvadratmeter friyta det finns per barn. Erfarenheter från praktiken visar att det verkar gå en brytpunkt för naturliga markmaterial och vegetation runt 20-25 m² per barn eller elev. Under detta sliter barns lek hårt på naturmiljöer, vilka behöver ersättas med mer hårdgjorda material. (Männik et al. 2018) (Thorén K. H. et al. 2019)

Utemiljöns olika zoner

En gård behöver rymma flera typer av miljöer för barns olika behov. Ett sätt är att benämna dem som zoner med olika funktion (se illustration nästa sida). Zoner är ingen mall för gestaltning utan ett sätt att se till att de funktioner som behövs ryms och utformas på gården. Zonerna kan med fördel integreras med varandra genom gestaltning och samband mellan olika funktioner, och även byta plats utifrån platsens förutsättningar. Det kan exempelvis finnas inslag av vild zon även intill byggnaden, liksom det kan behöva finnas trygga platser i ytterkanten av gården.

Forskning påvisar sambandet med väl planerad och gestaltad miljö med alla olika zoner representerade – den trygga zonen, den rörelserika zonen och den vilda eller självständiga zonen - och barns utveckling, rörelse och lärande.

Den trygga zonen

Särskilt närmast huset, vid entréer och uteplatser, behöver barn och elever känna sig trygga. Där kan man ofta hitta pedagoger och andra vuxna som ger en social trygghet, ett hemma. Den trygga zonen är lämplig för aktiviteter som behöver vuxenstöd, till exempel odling, experiment och snickrande. Vattenutkastare, odlingsredskap och andra verktyg för skapande verksamhet, uppsamlingstunnor för regnvatten, utomhusarbetsplatser och utesovplatser är bra att placera i den trygga zonen.

Trygga zoner kan också behövas i ytterkanterna av utemiljön. Det kan vara förråd eller ateljéer som är bemannade av pedagoger, eller en samlingsplats.

Den rörelserika zonen

Utanför det trygga närområdet är det lämpligt med ytor som stimulerar till rörelse och dynamik. Med hjälp av rumssammanhang, vegetation, höjdskillnader och lekredskap som integreras i öppna och mera slutna ytor kan ett attraktivt lekområde med många möjligheter skapas. Platser och anläggningar ska kunna fungera på flera sätt. Samlingsplatser och iordningsställda platser för pedagogik under lektionstid behöver fungera som platser för lek och samvaro på rasterna.

På grundskolor är multiarenor, bollplaner och andra ytor för idrott och bollspel viktiga kvaliteter för att främja barns och ungas fysiska aktivitet. Det kan dock vara en utmaning att placera dem i den här mellan-zonen då de på grund av sin storlek och karaktär kan bromsa lekflödet. För äldre barn kan det vara bra med mer aktiva ytor nära entrén som gör det lättare att komma i gång och röra sig.

Den vilda och självständiga zonen

Gårdens ytterområden har ofta förutsättningar för lekområden där barn kan få skapa egna platser, greja och bygga och vistas "långt bort" från byggnaden. Det kan handla om större sammanhängande naturliga vegetationsytor som ger plats för och material till kojbygge och andra lekar, men det kan också vara en större bollplan för lite större elever.

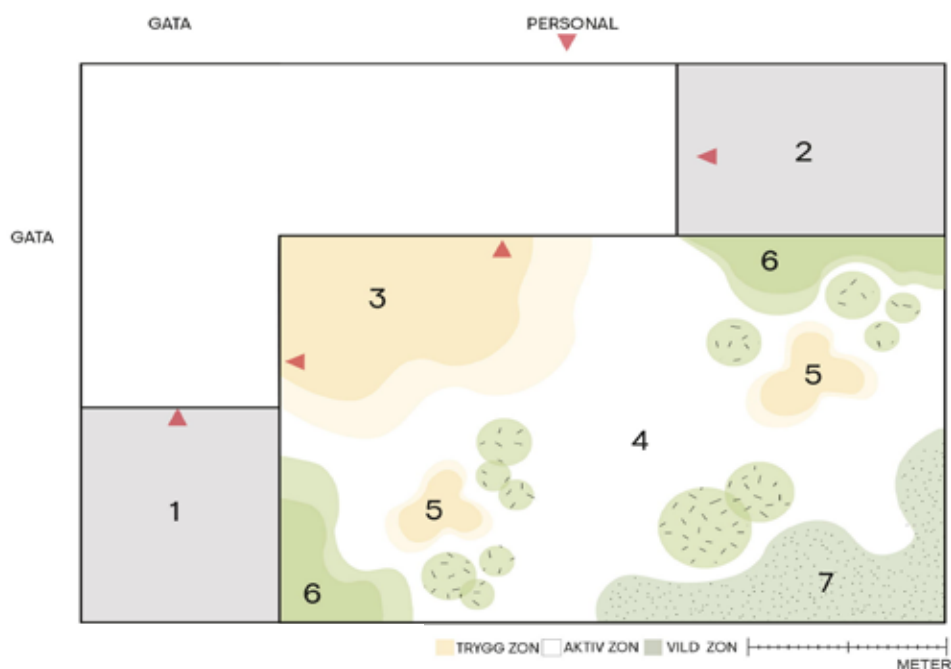
Delar av den vilda och gröna zonen behöver också finnas närmare byggnaden för barn som inte vågar sig ut till kanterna. Med de vildare delarna närmre mitten av gården, blir det lika vilt och spännande för barnen, samtidigt som personalen kan ha bättre överblick och finnas nära till hand vid behov.

(Utemiljöns zoner. www.boverket.se (2021). Hämtad 2021-11-19)

Exempel på olika zoner och funktioner i utemiljön vid en förskola.

Bild från Boverket.

1. Entré, cykelparkering och vagnsförråd
2. Lastning/lossning
3. Samling/väderskydd
4. Klätter/lek/sand
5. Samling/vila/sitta
6. Odling/träd
7. Egna initiativ/gropen



Planförslag

Övergripande förslag

Inom planområdet planeras lokalgata, en grundskola för 600 elever i åk F-6, en idrottshall samt två förskolor för sammanlagt 240 barn, samt ett särskilt boende.

Ny bebyggelse

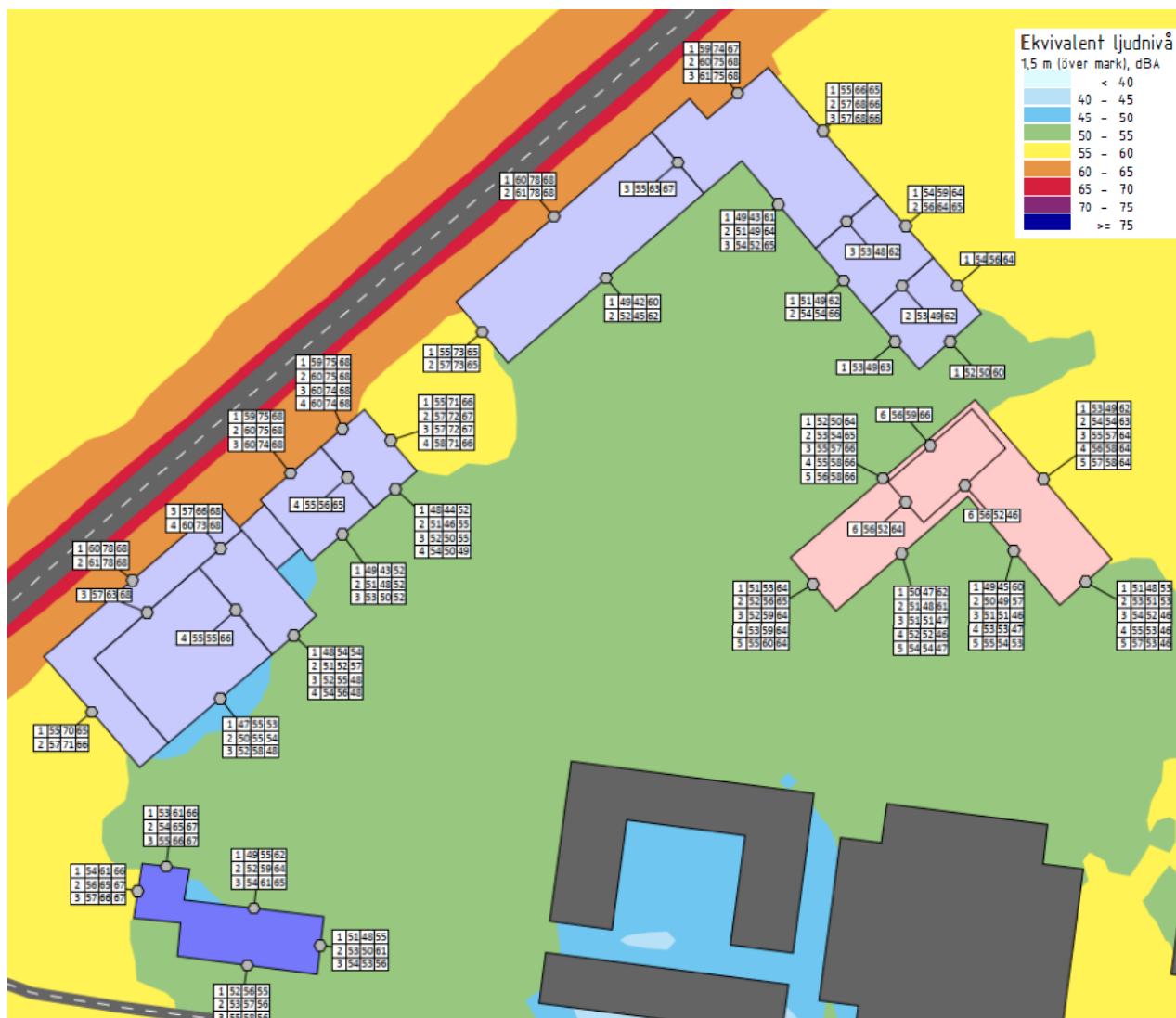
Byggnader och buller

Större delen av Burlövs kommun är bullerutsatt från både järn- och motorväg. Burlöv stadsutvecklingsområde utgör inget undantag då området kring-

gärdas av både järnväg och motorväg, men i takt med att området bebyggs kommer bullernivåerna att minska genom att de tillkommande byggnaderna bidrar till att hindrar ljudets spridning.

Även fasadmaterial kan påverka ljudet. Genom att klä byggnaderna med sk "mjuka", ljudabsorberande material, tex trä, gröna tak och väggar, kan en bättre ljudmiljö skapas.

På grund av områdets utsatta läge behöver därför byggnadernas höjd och bullerdämpande effekt studeras noga. I det fortsatta arbetet med detaljplaner inom Burlöv stadsutvecklingsområde kommer kontinuerliga bullerberäkningar att göras.



Beräknade trafikbullernivåer vid skolgård baserat på Tengboms gestaltningsförslag. Tabellerade värden avser frifältsvärdet och avläses "Våning/Leq/Lmax väg/ Lmax järnväg". (Tyréns, 2024-06-20)

Grönstruktur

Skolgårdarnas grönstruktur binds samman med det planerade grönstråket för dagvatten- och skyfallshantering som löper i nordsydlig riktning strax öster om planområdet.

Lekplatser

På skol- och förskolegårdarna finns lekplatser som är öppna för allmänheten när verksamhet inte bedrivs.

Odling

Skolodling som en del i pedagogiken uppmuntras och möjliggörs genom att utrymme till detta ges i gestaltningen av utemiljön på respektive skola och förskola. Skolodling ökar även medvetenheten kring den egna miljön och risken för skadegörelse brukar generellt minska.

Grönska på byggnader

Grönska på byggnader ger ett estetiskt mervärde samt skapar möjlighet till ökad biologisk och ekologisk mångfald. Vegetation på byggnader bidrar också till ett bättre inomhusklimat.

Trafik

Gator

I planområdet kommer lokalgator, gångvägar och cykelbanor att byggas. Mindre platsbildningar skapas genom förskjutning av byggnader.

Gång- och cykel

Planområdet ansluter till de planerade gång- och cykelstråken inom Burlöv stadsutvecklingsområde.

Kollektivtrafik

I planområdets direkta närhet, på Lundavägen, finns hållplats för regionbuss. Ytterligare tillgång till bussar och tåg finns vid Burlöv Station, ca 650 m väster om planområdet.

Parkering och angöring

Burlövs kommuns parkeringsnorm och parkeringspolicy (2023-12-11) ska följas.

Inom Burlöv stadsutvecklingsområde planeras flertalet strategiskt placerade parkeringshus för undvika söktrafik och markparkering. Parkeringsplatser till

respektive verksamhet inom planområdet löses först i genom tillfälliga markparkeringar. I takt med att området byggs ut kommer markparkeringarna att ersättas av strategiskt placerade mobilitetshus.

Angöring av leveranser, sophantering och transporter med tex färdtjänst, sker via ny lokalgata som ansluter via Lundavägen. Så kallad tillfällig angöring, dvs lämna/hämta med bil, sker på parkeringsytor inom egen fastighet. Viss kantparkering längs lokalgatan kan komma att tillåtas. Möjlighet till detta undersöks vidare i samband med att gestaltningen utarbetas inför granskningsskedet.

Uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon ska anordnas längs fasad med max 50 m till entré. Körbar angöringsväg ska finnas för ökad tillgänglighet för exempelvis räddningstjänstens fordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (pumpstation)

Området ansluts till det planerade ledningsnätet som byggs ut i enlighet med Rambölls och VA Syds utredning.

Dagvatten

Området ansluts till det planerade dagvattennätet som byggs ut i enlighet med Rambölls och VA Syds utredning.

Tele, bredband, el, fjärrvärme, gas (nätstation)

Området ansluts till befintligt ledningsnät.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske inom kvartersmark.

Geoteknik och grundläggning

Geoteknisk utredning

Grundläggningsförhållandena inom området är goda då undergrunden huvudsakligen består av lermorän. Kompletterande undersökningar bör utföras för dimensionering av grundläggning för byggnaden när utformning, laster och nivåer är bestämda.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Förfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den föregåtts av en MKB.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under Q2 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

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

Avtal

Exploateringsavtal

Ekonomiska frågor i samband med genomförandet av planen regleras genom exploateringsavtal mellan Burlövs kommun och exploatören.

Markanvisningsavtal har tecknats med Hemsö.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Mark inom allmän platsmark ska överföras till lämplig kommunal fastighet genom fastighetsreglering.

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som underlag. Fastighetsbildning sker genom Lantmäteriet.

Eventuell gemensamhetsanläggning prövas i lantmäteriförrättning.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Plankostnadsavtal sluts mellan kommunen och exploatören.

Kommunala kostnader

Följande kostnader kommer att belasta kommunen:

- Kostnader för anläggande av gång- och cykelväg
- Kostnad för lokalgata
- Ökade driftkostnader för tillkommande allmän platsmark

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Spill- och dagvattenhantering projekteras i samarbete med VA Syd.

Markföreningar

Markföreningar ska vara avhjälpta innan startbesked för byggnad beviljas.

Konsekvenser

En konsekvens av planens genomförande är att jordbruksmark ianspråk tas och till viss del hårdgörs. Hårdgöringsgraden begränsas dock i detaljplanen.

Andra konsekvenser är att ytterligare 240 förskolebarn och 600 grundskoleelever får tillgång till anpassade lokaler och att etablering av både skola och förskola medför fler arbetstillfällen.

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 separat miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

En MKB för hela Kronetorpstadens utbyggnad är under framtagande i samband med detaljplan nr 256. Detaljplanen säkerställer ytor för grönblågrå infrastruktur.

Miljö kvalitetsnormer

Luft- och vattenkvalitet

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.

Trafik

Den trafikökning som planen medför bedöms vara försumbar.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Utbyggnadsområdet är bullerutsatt.

Lokala bulleråtgärder kommer att regleras genom planbestämmelser när gestaltningen utarbetats

yttre. Angivet minsta våningsantal och sammanbyggda volymer är del i dessa skyddsbestämmelser.

Skyddsavstånd, risker (farligt gods mm)

De riskkällor som identifierats utgörs av transporter av farligt gods på E22 och E6 (primära leder) samt Södra stambanan. Luftintag bör placeras vända från Södra Stambanan och E6/E22. Bedömningen är att risk vid olycka anses låg.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Faunan i alléerna längs Kronetorps allé och Lundavägen kan påverkas av exploateringen. Framst genom ljusföroreningar. Callunas förslag på åtgärder ska följas.

Stadsbild/ landskapsbild

Exploateringen kommer att omvandla området från rural till peri-urban.

Kulturmiljö

Inom planområdet berörs ingen kulturmiljö, men Kronetorps gården och dess tillhörande park ligger nära och besökantalet kan öka.

Fornlämningar

Planförslaget innebär ingen påverkan på fornlämningar. Eventuella under mark dolda fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

- Anläggande och drift av allmän platsmark
- Anläggande och drift av ledningar för dagvatten och skyfall.
- Anläggande och drift av förskola

Konsekvenser för fastigheter

Nya fastigheter kommer att skapas från Tågarp 17:1 och Kronetorp 1:1. Allmän platsmark tillförs 17:1.

Fastighet	Påverkan
Tågarp 17:1	Fastighet styckas
Tågarp 17:1	Allmän plats tillförs
Kronetorp 1:1	Fastighet styckas

Sociala konsekvenser

Befolkning och service (kommunal och kommersiell)

Inom planområdet planeras ett särskilt boende, en grundskola för 600 elever samt två förskolor med 120 resp 160 barn. Detta minskar trycket på kommunens befintliga särskilda boenden, skolor och förskolor samt möter en del av det kommande behov som uppstår i samband med utbyggnaden av Burlöv stadsutvecklingsområde. Tillgången till idrottslokal och gym i närområdet bidrar till ökad folkhälsa.

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 möjliggör etablering av både skola och förskola med god lär- och vistelsemiljö i ett skyddat grönt gårdsrum. Planområdet är lättillgängligt för gående och cyklister då det ansluter till gång- och cykelvägar inom området.

Säkerhet och trygghet

Belysta gång- och cykelvägar som upplevs som trygga medför ökad rörelsefrihet oskyddade trafikanter.

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 <u>Allmän plats</u>
GATA	Lokalgata <i>Lokalgatan för angöring till de nya kvarteren inom planområdet.</i>
GC-VÄG	Gång- och cykelväg <i>Ny gång- och cykelväg skapar säkra vägar till skola och förskola.</i>
PARK	Park <i>Parkstråk som ska vara tillgängligt både för skol- och förskoleverksamhet och allmänheten.</i>
	<u>Kvartersmark</u>
C1	Träning- och idrottslokal
D1	Särskilt boende <i>Bostäder för tex äldre</i>
E1	Transformatorstation <i>Transformatorstation får uppföras i byggnad. Tillgänglig från intilliggande lokalgata.</i>
S	Skola <i>Grundskola, ÅK F - 6</i>
S1	Förskola

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

	<u>Utformning av allmän plats</u>
e1	Byggnader får sammanbyggas. Markanvändning mellan allmän platsmark och kvartersmark skiljs i höjdd. Lägsta frihöjd 3,5 meter. <i>Gränsen mellan allmän platsmark och kvartersmark utgörs av undersida av överbyggnad. Överbyggnaden länkar samman skolbyggnaderna som får sammanbyggas som del i bullerhanteringen mot Lundavägen.</i>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	<u>Begränsning av markens utnyttjande</u> Marken får inte förses med byggnad <i>Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras.</i>
---	--

+ + + + + + + +	Marken får endast förses med komplementbyggnad <i>Kryssad mark innebär att endast komplementbyggnader får uppföras.</i>
----------------------------------	---

- Höjd på byggnadsverk
- 5 **Högsta antal våningar är angivet som 5. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.**
- 3 **Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.**
- 4 **Högsta antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.**
- Placering
- p1 **Transformatorstation-/nätstation placeras inrymt i byggnaden. Stationen ska vara tillgänglig utifrån. Maximal yta 6x9 m. Stationen utformas i enlighet med gällande säkerhetsregler. Se bild för principutformning.**

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Lägsta fasadhöjd mot gata ska vara 9 meter

Angiven lägstahöjd för fasad ingår som del i bullerhanteringen.

Skydd mot störningar

Luftintag placeras vända bort från Södra Stambanan.

*Både Södra Stambanan och E6/E22 ingår i transportnätet för farligt gods.
Bedömning för planområdet är att risk vid olycka är låg pga avståndet.*

Utformning

Komplementbyggnader ska försees med vegetationsklätt tak.

Utförande

Fasad utformas i maximalt 25 meter långa enhetliga sektioner mot gata. Därefter ska indraget eller utskjutande parti finnas.

Huvudentréer ska vända sig mot allmän gata.

Genomförandet

Genomförandetiden är 5 år 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, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.



**Burlövs
kommun**