



**Burlövs
kommun**



Detaljplan för Åkarp 7:24, Lillhus

Burlövs kommun, Skåne län
2024-05-13

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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. Förslaget till detaljplan var föremål för samråd under tiden 2023-12-22 – 2024-01-30 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 §.

GRANSKNING

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2023-03-18 § 13 om granskning av Detaljplan för Åkarp 7:24, Lillhus samt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förslaget till detaljplan ute på granskning under tiden 2024-03-25 – 2024-04-17 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 §. Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen och har följaktligen handlagts med standardförfarande.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

Detaljplanen har varit utsänd för både samråd och granskning med länsstyrelsen, lantmäteriet och berörda sakägare. Andra intresserade har kunnat ta del av förslaget på Medborgarhuset i Arlov samt på kommunens hemsida. En underrättelse om granskning av detaljplanen publicerades på kommunens anslagstavla den 22 mars 2024.


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

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

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

1. Länsstyrelsen Skåne
2. E.on Energidistribution AB
3. VA SYD Avfall
4. Sydvatten AB
5. Nordion Energi

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

1. Lantmäteriet
2. 

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

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

1. Lantmäteriet, 2024-04-15

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

I planbeskrivningen finns på sidan 5 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar: Grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar.

Information om att vid eventuell laga kraft så fortsätter tidigare detaljplan att gälla utanför det nu aktuella planområdet, har lagts till i planbeskrivningen på sidan 5.

2. [REDACTED] 2024-04-16

Vi motsätter oss att en eventuell tillbyggnad på Åkarp 7:24 kan bli så hög som 8,5 meter, och hamna så nära vår tomtgräns som 4 meter. Så som förslaget till detaljplan är utformat tillåter den en byggnad som är 8,5 meter hög 4 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.

Vi motsätter oss även att 25 % av tomtytan får bebyggas, dels innebär det en bebyggelse som skiljer sig ifrån övrig äldre bebyggelse, 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 byggrätten 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. I Bevarandeplanen uttrycks "att nybyggnader av större storlek och alltför avvikande karaktär ska undvikas för att förhindra störande inslag i kulturmiljön." Om föreliggande förslag till detaljplan skulle antas, möjliggörs en större byggnad som skiljer sig från omgivningen, när byggnaden tillåts vara 8,5 meter hög. Den förtätning som kommunen hänvisar till som ett

argument för en större byggrätt har redan tillgodosetts med den avstyckning som gjordes år 2012. Nuvarande, gällande detaljplan för Åkarp 7:24 fastställdes 2012, och tillåter en byggrätt på 25 %, MEN en betydligt lägre byggnadshöjd. Dessa två faktorer hänger samman och den ena kan inte ändras och den andra kvarstå.

Den solstudie som bifogas i detaljplanen är felaktig. Vi kontrollerade skuggorna någon vecka efter vårdagjämningen och de stämde överhuvudtaget inte. Den tillbyggnaden som redovisas i solstudien kommer att ge en avsevärd beskuggning av vår fastighet under vår och sommar på sena eftermiddagar och kvällar.

En sak vi vill upplysa kommunen om är att det finns markradon i denna del av Åkarp, om det är så att kommunen planerar att tillåta boyta i källare.

Kommentar: Fastighetstorleken bland de fastigheter som ligger inom detaljplan 90T och längs Byvägen har en stor variation och eftersom byggrätten genom detaljplanen bestäms utefter procentuell exploatering i förhållande till fastighetsstorlek så varierar också byggrätten. Detaljplan 90T reglerar höjd utifrån byggnadshöjd, vilken är 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 inom den detaljplanen uppföras bostadshus till högre höjd än 8,5 meter.

Kommunen ser följaktligen ingen anledning att sätta de två bestämmelserna gällande exploateringsgrad och huvudbyggnadens höjd i relation till varandra på det sätt som avses i yttrandet och därmed reglera denna specifika detaljplan striktare än omgivande detaljplan.

I planförslaget finns en bestämmelse med varsamhetskrav om att tillbyggnad ska förhålla sig till de karaktärsdrag som återspeglas i omgivningen samt i det bevarandevärda bostadshuset. Därtill styrs tillbyggnaden till att utföras till husets baksida med sadeltak och tillåter inte heller att den utförs till en högre höjd än varken befintligt bostadshus eller vad som tillåts på grannfastigheterna som lyder under detaljplan 90T. Genom detta bedömer kommunen att skrivningen i bevarandeplanen om avvikande karaktärsdrag i förhållande till omgivningen har bemötts i planförslaget.

Som nämns i planbeskrivningen ger solstudien en ungefärlig redogörelse för skuggningseffekter. Kommunens bedömning är att solstudien ger en tillräcklig indikation för att avgöra huruvida skuggningseffekterna bidrar till en väsentlig skuggning eller inte. Enligt analysen genereras skuggningseffekterna över en mindre del av fastigheten och under den tid av dygnet då solens effekt är lägre. Fastigheterna ligger dessutom i ett villaområde inom tätorten där förtätningspotential uttryckts i översiktsplanen, varpå viss skuggning får anses acceptabel. Sammantaget bedöms den eventuella skuggningen inte innebära en betydande olägenhet.

SGU har gjort flyggeofysiska mätningar för att kartlägga halten av den radioaktiva isotopen uran i marken, vilka presenteras i form av en karta. Informationen om uraninnehåll används bland annat för att hitta områden med risk för radonproblem. I Åkarp visar kartan en koncentration norr om

järnvägen runt Liljevägen, cirka 1,1 km från planområdet. Söder om järnvägen och runt planområdet längs Byvägen visar kartan en förekomst i linje med- eller strax under genomsnittet. Informationen har lagts till i planbeskrivningen.

ÄNDRINGAR

Efter granskning har planbeskrivningen kompletterats med redaktionella ändringar och förtydliganden under följande rubriker:

- Detaljplaner
- Radon
- Solstudie

Teckenförklaringen till grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar. Inga förändringar har gjorts på plankartan och därmed har inte heller förslaget i stort förändrats.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att det med dessa redaktionella ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget till antagande.

MEDVERKANDE

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

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Mikael Larsson
Planhandläggare