



Burlövs
kommun



Detaljplan för del av Åkarp 3:2 m.fl.

Burlövs kommun, Skåne län

2026-05-20

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

SAMRÅD

Stadsarkitekten beslutade genom delegationsbeslut KS delg/2024:122 den 29 augusti 2024 att gå ut på samråd med Detaljplan för del av Åkarp 3:2 m.fl.

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

GRANSKNING 1

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 15 april 2025 § 37 att gå ut på granskning med Detaljplan för del av Åkarp 3:2 m.fl.

Förslaget till detaljplan har varit föremål för granskning under tiden 30 april – 30 maj 2025 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 §.

GRANSKNING 2

Den centrala parken utgick från planförslaget efter granskning 1 och planeras i stället som B – Bostäder. Detta ger möjlighet för fler fribyggartomter. Bostadsgatan har också smalnats av.

Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget för att kunna anta detaljplanen, vid större förändringar behöver en ny granskning genomföras. Då större ändringar skedde i och med att den centrala parken utgick till förmån för en högre exploatering med fler bostäder bedömdes detaljplanen behöva sändas ut på en ny granskning.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 26 februari 2026 (§ 18):

- att godkänna Granskningsutlåtande 1 tillhörande Detaljplan för del av Åkarp 3:2 m.fl., samt
- att gå ut på granskning 2 med i ärendet redovisat förslag till Detaljplan för del av Åkarp 3:2 m.fl.

Granskningstiden pågick under tiden 4 mars - 25 mars 2026.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

Detaljplanen har varit utsänd för granskning med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Andra intresserade har kunnat ta del av förslaget i medborgarhuset i Arlöv samt på kommunens webbplats.

Följande sammanställning redovisar granskningssynpunkter. Remissinstanser och remissvaren i sin helhet kan fås på begäran av samhällsbyggnadsförvaltningen.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

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

1. E.ON Energidistribution AB
2. Lantmäteriet
3. Länsstyrelsen
4. Svenska kraftnät
5. Tele2 Sverige

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

1. [REDACTED]
2. Räddningstjänsten Syd
3. Socialnämnden
4. VA SYD
5. VA SYD Avfallsavdelningen

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

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

[REDACTED]

Vi är boende i området och lämnar härmed synpunkter på detaljplan för Åkarp 3:2 m.fl. Vi är också att betrakta som sakägare då planförslaget direkt påverkar vår boendemiljö och fastighet.

Sammanfattning av invändningar

Vi motsätter oss detaljplanen i dess nuvarande utformning. Planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad genom att tidigare planerad parkmark har utgått och ersatts med bostäder, vilket får betydande negativa konsekvenser för grönstruktur, boendemiljö och dagvattenhantering.

Detta riskerar att stå i strid med flera bestämmelser i Plan- och bygglagen (PBL).

Avvikelse från tidigare planintentioner – borttagande av park

I tidigare skeden av planprocessen redovisades en central park med rekreativa funktioner. I nu aktuellt förslag har denna park utgått och i stället planlagts som bostäder, vilket möjliggör en högre exploatering.

Detta innebär en väsentlig förändring av planens innehåll och funktion. Denna förändring försämrar tillgången till rekreationsytor och grönstruktur och bör därför omprövas.

Bristande uppfyllelse av PBL 2 kap. – god livsmiljö

Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja en god livsmiljö. Enligt 2 kap. 6 § ska bebyggelse utformas med hänsyn till människors hälsa och behov av grönområden.

Planförslaget innebär att:

- Grönytor minskar,
- Rekreativa värden försämras,
- Närnatur tas i anspråk för exploatering.

Detta står i konflikt med lagens krav på att främja hälsa och välbefinnande.

Grönstruktur och 3-30-300-regeln

Planbeskrivningen anger att syftet är att säkerställa grönstruktur och skapa goda livsmiljöer. Samtidigt innebär borttagandet av den centrala parken att dessa mål motverkas.

Den evidensbaserade 3-30-300-regeln¹ visar att:

- Minst 3 träd bör vara synliga från varje bostad
- Minst 30 % trädäckning bör finnas
- Max 300 meter till grönområde

Planförslaget riskerar att inte uppfylla dessa kriterier, vilket indikerar bristande hänsyn till människors hälsa i strid med PBL.

Otillräcklig hänsyn till dagvatten och markförhållanden (PBL 2 kap. 5 §)

Planen anger att området ska hantera skyfall och dagvatten.

Samtidigt är marken västerut sankt, vilket innebär:

- Förhöjd risk för översvämning
- Försämrade infiltrationsmöjligheter
- Risk för framtida skador på bebyggelse

Att samtidigt öka exploateringsgraden och minska grönytor i ett sådant område är direkt olämpligt ur ett mark- och vattenhushållningsperspektiv enligt PBL 2 kap. 5 §.

Grönytor och parkmark fyller en central funktion i dagvattenhantering. Att ersätta dessa med bebyggelse försvagar planens robusthet.

Definition av park och brist på funktionella grönytor

En park ska vara²:

- Tillgänglig för allmänheten
- Tillräckligt stor, helst 1 hektar
- Funktionell för rekreation

Genom att den centrala parken utgår saknas en sammanhängande och kvalitativ rekreationsyta. Små restytor kan inte ersätta denna funktion.

Betydande olägenhet – insyn (PBL 2 kap. 9 §)

Planförslaget innebär ny och högre bebyggelse i nära anslutning till befintliga bostäder.

Detta medför:

- Ökad insyn i trädgårdar och bostäder
- Försämrad integritet
- Negativ påverkan på boendekvalitet

Denna påverkan bör bedömas som betydande olägenhet enligt PBL 2 kap. 9 §.

Bristande anpassning till befintlig bebyggelse (PBL 2 kap. 6 §)

Planförslaget innebär en högre exploatering än tidigare redovisat och riskerar att bryta mot områdets småskaliga karaktär.

Detta strider mot kravet att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig struktur och stadsbild.

Yrkande

Mot bakgrund av ovanstående yrkar vi att:

1. Den ökade exploateringen omprövas
2. Den tidigare planerade parken återinförs
3. Grönstruktur stärks i enlighet med 3-30-300-principen
4. Markens lämplighet, särskilt den sankta marken västerut, utreds och beaktas fullt ut
5. Byggnadshöjder och placering justeras för att minska insyn och påverkan

Avslutning

Planförslaget innebär en tydlig försämring jämfört med tidigare förslag, särskilt genom borttagandet av parkmark till förmån för exploatering. Vi anser därför att planen inte uppfyller kraven i Plan- och bygglagen och bör omarbetas.

Vi begär att våra synpunkter beaktas samt att vi hålls underrättade i det fortsatta arbetet.

Referenser:

1. Konijnendijk, C.C. (2023)
2. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-allman-plats/Park/>
3. Plan- och bygglagen 2 kap 3, 5, 6 och 9

***Kommentar:** Planförslaget överensstämmer med Burlövs kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2045, laga kraft 2025-10-23. Utifrån översiktsplanen bedöms området lämpligt för främst villabebyggelse med inslag av service. Det framgår av översiktsplanen att det i en del av området pågår planläggning för ett trygghetsboende samt ett kvarter med friliggande villor i upp till 2,5 våningsplan.*

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 26 februari 2026 (§ 18) att gå ut på granskning 2 med förslag till Detaljplan för del av Åkarp 3:2 m.fl. Då större ändringar skedde i och med att den centrala parken utgick till förmån för en högre exploatering med fler bostäder bedömdes detaljplanen behöva sändas ut på en ny granskning.

Detaljplanen innebär att befintlig parkmark bevaras och att ny parkmark tillkommer. De nya bostäderna kommer därför ligga i direkt anslutning till ett grönområde. Fribyggartomterna är förhållandevis stora till mycket annat som planeras idag och ger stor möjlighet att skapa lummiga trädgårdar med träd synliga från varje bostad. Parkmarken ska vara tillgänglig för allmänheten.

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts i planarbetet liksom en geoteknisk utredning. Det pågår även en förprojektering för att mer i detalj fastställa höjder och ledningsdragningar. I den norra delen av planområdet har mark avsatts för en skyfallsyta som ska ta hand om vatten vid stora regn.

Parkmark i väster bevaras vilket gör att befintliga bostäder i väster och de tillkommande bostäderna kommer att skiljas av grönska. De befintliga bostäderna vid Åkervägen kommer att avskiljas från det planerade trygghetsboendet genom Dalslundsvägen och en remsa med parkmark. Byggnaderna för trygghetsboendet kan komma att uppföras cirka 28 meter från fastighetsgränserna längs Dalslundsvägen. Detta innebär att huvudbyggnaderna kommer ha ett avstånd på cirka 34 meter mellan sig.

Räddningstjänsten Syd

Räddningstjänsten Syd har tidigare besvarat ärendet med kommentarer kopplade till utrymning. Frågan är fortsatt aktuell, men skall enligt granskningsredogörelsen skjutas till byggskedet. Räddningstjänsten Syd anser fortsatt att frågan är av avgörande karaktär, men kan samtidigt se att fasta byggnadskroppar ej ritats ut i plankarta och att området för trygghetsboende troligtvis kommer ha tillräckligt med utrymme för fasta lösningar för alternativ utrymningsväg. Eftersom Bygglagstiftningen normalt inte ställer specifika krav för bostäder i denna höjd om förbättrade möjligheter att sätta sig själv i säkerhet kan det finnas ett värde av ställningstagande i planprocessen. Eftersom kommunen planerar för trygghetsboende riktat till personer med ålder över 65 år är det att föredra lösningar som inte bygger på att de boende skall kunna klättra ut med hjälp av räddningstjänstens stegar, varför fasta lösningar skulle kunna regleras redan i detaljplan.

Kommentar: *Som beskrivs i planhandlingarna och granskningsutlåtande 1 så är trygghetsbostäder en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Till skillnad från ett särskilt boende ingår inte mat, service, omvårdnad eller sjukvård för ett trygghetsboende. Detaljplanen är relativt flexibel och ger möjlighet till olika placeringar och utformningar av trygghetsboendet. Det finns i dagsläget inte någon beslutad disponering och utformning av boendet. Detaljplanen reglerar inte några fasta byggnadskroppar men innehåller bestämmelser om att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Detta ger möjlighet till rörelse runt byggnaderna och att hitta lösningar för utrymning. Fastigheten har anslutning till den nya lokalgatan som i sin tur ansluter till Gränsvägen.*

Följande text läggs till i planbeskrivningen under "Planförslag": Då trygghetsboendet riktar sig till en äldre målgrupp bör särskild vikt läggas vid planering av utrymning. Detaljplanen ger möjlighet till olika placering och utformning av trygghetsboendet och val av alternativa utrymningsvägar, samt möjlighet att anordna uppställningsplatser i enlighet med räddningstjänstens anvisningar. Hur utrymning planeras i detalj avgörs vid kommande bygglovsprövning.

Socialnämnden

Socialnämnden har tagit del av granskningshandling 2 gällande detaljplan för del av Åkarp 3:2. Vid föregående granskning omfattade planförslaget fribyggartomter och ett trygghetsboende runt en central park. Den centrala parken har utgått och planeras i stället för bostäder. Placering av trygghetsboendet har ändrats men utformning och ytor för utemiljö och samvaro för de boende finns kvar.

Vid tidigare granskning konstaterade socialnämnden att planförslaget innebär en betydelsefull befolkningstillväxt där trygghetsboendet särskilt kan komma att påverka behovet av sociala tjänster och omsorgsinsatser i området. Detta kvarstår.

Den centrala parken i kombination med grönområden bedömde socialnämnden främja social hållbarhet och mötesplatser, vilket stärker tryggheten i området. Detta anser socialnämnden att planförslaget med grönområden i form av parkområde med både informella och skapade mötesplatser fortsatt uppfyller.

Socialnämnden ser fram emot fortsatt samverkan i utvecklingen av området.

***Kommentar:** Placeringen av trygghetsboendet är densamma som i granskning 1. Illustrationen i planhandlingen är ett exempel på utformning av trygghetsboendet men detaljplanen ger möjlighet till många olika alternativ och att skapa gröna utemiljöer och mötesplatser för de boende.*

Utvecklingen av sociala tjänster och resurser behandlas inte inom detaljplanebefarandet men är en del av kommunens efterföljande planering i andra processer.

VA SYD

Dagvatten

Den nya utformningen innebär mer hårdgörning än tidigare förslag. Dagvattenutredningen är utförd utifrån den första samrådshandlingen. Dock är den fördröjningsvolym som är beräknad att behöva fördröjas baserad på hela detaljplanens område och att detta ska fördröjas i den befintliga dammen öster om Gränsvägen, vilket avrinningsmässigt inte är möjligt. Detta innebär att det som är markerat som park kommer avrinna på samma sätt som det gör idag utan fördröjning och ny kvartersmark kommer till största del avledas och fördröjas i den befintliga dammen öster om Gränsvägen. Delar av tomterna kommer dock också avrinna till allmän plats pga höjdsättning. Detta är ställningstagande som behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Reglering av hårdgörningsgrad är ett sätt att motverka oönskade översvämningar och bör införas.

VA-ledningar

Efter granskningshandling 1 har det utförts en förprojektering av VA med en höjdsättning som skiljer sig avsevärt från den principiella höjdsättning som är redovisad på sidan 16 i planbeskrivningen. För att VA ska kunna lösas på ett acceptabelt sätt behöver planområdet höjdsättas enligt förslaget som är framtaget i förprojektering.

Träd som planeras i allmän plats behöver samordnas med VA-infrastruktur.

Det kommer behöva gå ledningar i den västra GC-vägen vidare genom parkmark. Denna GC-väg behöver antingen breddas eller så behöver kvartersmark prickas då det annars förhindrar framtida tillgänglighet av ledningarna. Servitut behövs 1,5 meter på respektive sida inne på kvartersmark.

Kommentar: Planbestämmelsen "Utöver tillåten byggnadsyta får max 75 kvm hårdgöras per fastighet" läggs till i plankartan för att motverka oönskade översvämningar.

Arbetet med förprojektering och höjdsättning fortsätter och VA SYD kommer vara med i den vidare processen.

I det vidare arbetet får olika tekniska lösningar undersökas vidare. Nedstigningsbrunnar kan exempelvis läggas i gata eller parkmark. Samordning måste också ske med andra ledningsägare. El, tele och fiber vill generellt lägga ledningar i gång- och cykelvägar.

VA SYD Avfallsavdelningen

Planbeskrivningen skjuter utformningen av avfallshantering till bygglovsskedet, men de principiella lösningarna för avfallshanteringen, till exempel angöring för avfallsfordon och placering av avfallslösningen, behöver utredas i detaljplaneskedet. I samrådsredogörelsen anges att "Lokalgatan går i en loop genom bostadsområdet så att avfallsfordon kan angöra fastigheterna och backrörelser för fordonen kan undvikas. Detaljplanen möjliggör både sortering på varje tomt och gemensam avfallslösning", vilket är positivt. Texten föreslås läggas till planbeskrivningen under rubriken Avfall.

Angöringen till det planerade trygghetsboendet är inte beskriven i planhandlingarna, men förmodas lösas genom samutnyttjande av den angränsande förskolans infart på kvartersmark. Det är viktigt att angöringen för avfallsfordonen kan ske på ett tryggt sätt, utan backrörelser i anslutning till förskolan.

Kommentar: Följande text läggs till under rubriken "Avfall": Lokalgatan går i en loop genom bostadsområdet så att avfallsfordon kan angöra fastigheterna och backrörelser för fordonen kan undvikas. Detaljplanen möjliggör både sortering på varje tomt och gemensam avfallslösning.

Angöringen till det planerade trygghetsboendet sker från den nya lokalgatan och kommer därför inte i konflikt med förskolan.

ÄNDRINGAR

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- *Bestämmelsen "Fasader ska uppföras i huvudsak i tegel" som gällde för det tilltänkta trygghetsboendet ersätts med "Fasader ska uppföras i huvudsak i tegel eller puts".*
- *Följande text läggs till i planbeskrivningen under "Planförslag": Då trygghetsboendet riktar sig till en äldre målgrupp bör särskild vikt läggas vid planering av utrymning. Detaljplanen ger möjlighet till olika placering och utformning av trygghetsboendet och val av alternativa utrymningsvägar, samt möjlighet att anordna uppställningsplatser i enlighet med räddningstjänstens anvisningar. Hur utrymning planeras i detalj avgörs vid kommande bygglovsprövning.*
- *Följande text läggs till under rubriken "Avfall": Lokalgatan går i en loop genom bostadsområdet så att avfallsfordon kan angöra fastigheterna och backrörelser för fordonen kan undvikas. Detaljplanen möjliggör både sortering på varje tomt och gemensam avfallslösning.*
- *Planbestämmelsen "Utöver tillåten byggnadsyta får max 75 kvm hårdgöras per fastighet" läggs till i plankartan.*

MEDVERKANDE

Granskningsutlåtandet har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Fanny Jacobsson på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden.

Gabriel Barrioz
Plan- och exploateringschef

Fanny Jacobsson
Planhandläggare