



Detaljplan för del av fastighet Tågarp 17:1 Västervångskolan

Burlövs kommun, Skåne län
Antagandehandling 2024-03-18
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 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 samrådsgruppen förslaget i samrådet och granskning krävs inte.

Ekosystemtjänster

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

Begreppet ekosystemtjänster används för att visa den nytta människan, gratis, får 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 snövatten 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 pollinerings.

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)

Utökat förfarande



Innehåll

Inledning	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	8
Planförslag	12
Genomförande	18
Konsekvenser	18
Medverkande	20
Förklaringar av planbestämmelser	21

Bild på framsidan:

Modell av Västervångskolan, Liljewall Arkitekter,
mars 2023

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra en grundskola med idrottshall för 600 elever (åk F-6), ett mobilitets-/parkeringshus samt att anlägga en lokalgata.

Planförslaget innefattar både kvartersmark och allmän platsmark. Kvartersmarken innehåller byggrätt för skolbyggnad med integrerad idrottshall samt ett mobilitets/parkeringshus. Den allmänna platsmarken innefattar en lokalgata.

Ytor för dagvatten- och skyfall finns utanför planområdet.

Bakgrund

Planförslaget bygger på *Planprogram för Kronetorpstaden* (KS 2020-04-14). Enligt planprogrammet ska det färdigutbyggda området innehålla ca 5 000 bostäder i kollektivtrafknära läge, handel, kontor samt kommunal service.

Inom utbyggnadsområdet har följande detaljplaner tagits fram:

DP212, nya Burlövsbadet (laga kraft 2006)
DP245, Kronetorp gård (laga kraft 2015)

Parallellt med detta planförslag för Västervångskolan pågår arbete med detaljplan 256 för den grönblågrå infrastrukturen inom utbyggnadsområdet. För denna detaljplan kan dagvatten- och skyfall hanteras i de infiltrerbara ytor som kringgärdar planområdet. Genom DP256 säkerställs ytor för dagvatten, skyfallshandling samt ledningar innan byggrätter tas fram. Till DP256 tas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) fram. MKBn behandlar även den påverkan de kommande byggrätter beräknas medföra vid ett genomförande av kommande detaljplanerna i området.

Tidigare utarbetades en detaljplan för området söder om Kronetorp gård, men planarbetet avslutades när Burlövs kommun köpte fastighet Kronetorp 1:1.

Detta planförslag är därmed den femte detaljplanen inom utbyggnadsområdet vilket medför att många av utredningarna behandlar området i ett större sammanhang.

Plandata

Kommunfullmäktige gav 2019-03-25 kommunstyrelsen i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplan för en skola för 600 elever i åk F-6 (KS 2018:916-291 §13).

Planområdet är ca två hektar och ingår i den kommunägda fastigheten Tågarp 17:1. Området brukas som jordbruksmark. Bortsett från de privata fastigheterna norr om Mossvägen, Lids fastighet och kvarteren väster om Kronetorp gård äger Burlövs kommun all mark inom utbyggnadsområde Burlöv (tidigare benämnt Kronetorpstaden).



Planområdets ungefärliga placering och omfattning.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-01-29
- Samrådsredogörelse, 2023-05-04
- Granskningsutlåtande, 2023-09-07
- Fastighetsförteckning, 2023-11-21 (bif endast till Länsstyrelsen)

Planhandlingarna tillhör antagningskedet. Samtliga utredningar och planhandlingarna tillgängliga hos kommunen samt på kommunens hemsida. Planen har tidigare antagits (2023-09-25), men överklagats varpå justeringar gjorts.

Detaljplanen tas fram med utökad förfarande då länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande till kommunens översiktsplan (Framtidsplan för Burlövs kommun, antagen 2014-04-22/aktualitetsförklarad 2018-05-02) till viss del ansåg denna bristande. Arbetet med en ny ÖP pågår. Förslaget har även föregåtts av *Planprogram för Kronetorpstaden*.

Planspecifika utredningar för Västervångskolan;

- Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman, 2023-11-28
- Markradonmätning, GJAB, 2023-12-12
- Geoteknisk undersökning, GeoExperterna i Skåne, 2023-11-23
- Kompletterande buller, Ramböll, 2021-03-30
- Bullerreducering, Sigma, 2021-02-04
- Bullerutredning Västervångskolan, Efterklang, 2022-09-07, fördjupning 2023-05-11
- Geoteknisk undersökning, AFRY, 2023-05-19
- MUR, AFRY, 2023-05-19

Övergripande utredningar viktiga för Västervångskolan;

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Ramböll, 2022-05-20 och 2018-12-14
- Dagvatten- och skyfallsutredning fördjupning, Ramböll, 2020-05-08
- Bullerutredning, Ramböll, 2019-05-06
- Bullerkartor Ramböll, 2020-03-12
- Riskutredning, Område A, ÅF, 2017-03-31
- PM trafikutredning, Ramböll, 2018-10-16
- Översiktlig markundersök, Breccia, 2023-10-09
- Avgränsning arsenik, Breccia, 2023-12-27
- Arkeologisk förundersökning, Länsstyrelsen, 2017-10-04

Övrigt planeringsunderlag:

- Planprogram för Kronetorpstaden, KS 2020-04-14
- Framtidsplan för Burlövs kommun (ÖP), antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02.
- MKB, Sigma, 2023-10-27
- NVI med fågelinventering, Calluna, 2023-10-27

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. Denna detaljplans genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för den sammanlagda påverkan av utvecklingsområde Burlöv har tagits fram i arbetet med detaljplan nr 256 för grönbågrå infrastruktur och bifogas.

Tidigare ställningstagande

Planområdet ligger inom ett område där stora investeringar gjorts i infrastruktur. Området bedöms vara Burlöv kommuns största utbyggnadsområde för kollektivtrafiknära stadsbebyggelse. Området har även god tillgänglighet till det övergripande vägnätet.

Burlövs kommun, Sveriges näst minsta kommun till ytan, har i övrigt ytterst begränsade möjligheter för utbyggnad. Stora delar tas i anspråk av nationella intressen genom infrastruktur. Andra områden inom kommunen som skulle vara intressanta för stadsutveckling ligger under rekommenderad marknivå gällande klimatförändringar. En anpassning av marknivåer skulle medföra stor påverkan.

Kommunen har gjort bedömningen att utvecklingen förvisso innebär ianspråktagande av jordbruksmark men, trots detta, blir den sammanvägda bedömningen att förslaget innebär god hushållning med mark. Detta då det kollektivtrafiknära läget med både buss och tåg skapar stora möjligheter för ett mer hållbart resande.

Kommunen vill även, genom framtagandet av detaljplan för grönbågrå infrastruktur, dp nr 256, långsiktigt säkerställa ytor för tex rening av vatten och ökad biologisk och ekologisk mångfald samt rekreation inom området.

Möjligheten till att skapa multifunktionella ytor och minimera "restzoner" som exempelvis skapas på och omkring bullervallar undersöks i ett forskningsprojekt tillsammans med SLU, Trafikverket och Sundbybergs kommun. Även Boverket är delaktiga i detta projekt.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö

Påverkan av riksintresset har skett genom förändringar i odlingslandskapet både genom utbyggnaden av autostradan mellan Malmö och Lund (nuvarande E22, (invigd år 1953), E6 samt genomförandet av tidigare detaljplaner.

Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet har gjort en översyn gällande avgränsningen av riksintresse M77. Planområdet ingår i den del som tagits bort ur riksintresse för kulturmiljövård.

Denna detaljplan bedöms ha påverkan, men inte negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Riksintresse för kustzonen

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzon. 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.



Kartorna visar utbredning av riksintresse kulturmiljö respektive kustzon inom kommunen. Röd prick visar planområdet.

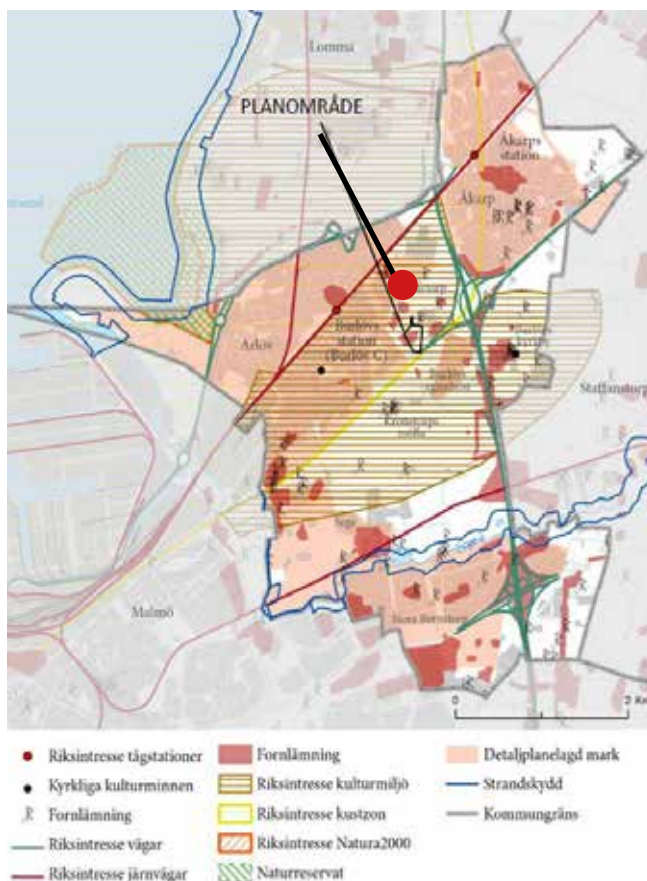
Riksintresse för järnväg och väg

Mellan planområdet och Södra stambanan är avståndet ca 300 m. Södra stambanan sträcker sig från Stockholm till Malmö och omfattas av riksintresse för järnväg. Södra stambanan ingår i det utpekade Trans-europeiska transportnätet (TEN-T) och strategiska godsnätet vilket gör den viktig för både person- och godstrafik.

Även stationerna Burlöv och Åkarp samt stråket Arlöv - Malmö - Lockarp/Lernacken räknas som riksintresse.

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 järnvägar eller vägar.



Sammanställning av gällande riksintressen inom Burlövs kommun.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

Flertalet arkeologiska utredningar har utförts inom utbyggnadsområdet. Länsstyrelsen meddelade i september 2021 att hela utbyggnadsområdet bedöms vara färdigutrett.

Miljöbalken

Biotop- och skyddsområden

Planområdet berör inga biotopskyddsområden.

Planområdet ingår, liksom den mesta jordbruksmark i Sverige, i nitratkänsligt område. (VISS)

Översiktsplan

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (aktualitetsförklarad 2018-05-02), pekats planområdet ut som utbyggnadsområde för blandad stad.

Planprogram

Planprogram för Kronetorpstaden beskriver Burlövs kommuns vision av en hållbar och funktionsblandad stad med inslag av handel, kontor och service. Totalt omfattar utbyggnadsområdet Burlöv, dvs området mellan Arlöv och Åkarp, cirka 100 ha. Stadsdelen kommer att bidra med attraktiva bostadsmiljöer, grönska, skola, badhus och rekreation. Området planeras som kvartersstad med blandat bostadsutbud samt offentlig och privat service.

Trygga och trivsamma platser, gator och parker ska locka till utevistelse och fungera som mötesplatser för alla åldrar. Parken, badhus och idrottsplats blir viktiga mötesplatser både för boende i området och kommunen i stort. Utbyggnadsområdet begränsas av Södra stambanan och motorvägarna E6/E22 mot Malmö, Lund och Helsingborg.

Utbyggnaden beräknas skapa ett behov av ca 9-10 mobilitets-/parkeringshus, 5-6 förskolor med 120 barn i varje och 2-3 grundskolor med 600 elever/skola. Det tillkommer även ett behov av särskilda boendeformer samt offentlig och kommersiell service.

Detaljplan

Gällande detaljplan, dp 143 (Burlövs fritidscentrum), laga kraft 1988-09-22, anger markanvändning Ra, fritidsområde. Genomförandetiden har gått ut.

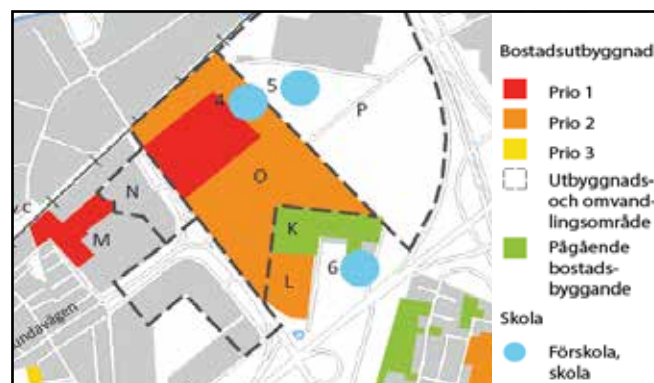
Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet.

Övriga kommunala beslut och styrdokument

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet pekas området ut som det enskilt största av kommunens utbyggnads- och omvandlingsområden. Kommunal service (skolor, förskolor, offentliga rum, mm) måste byggas ut i takt med bostäder för att en attraktiv och trygg boendemiljö ska uppnås.

Högst prioriterat är förtätning på befintliga parkeringsytor kring Burlöv Center och stationsområdet.



Karta från Bostadsförsörjningsprogrammet (antaget 2018-09-17) visar föreslagen prio och etapper i stadsdelen.

Parkeringsstrategi

Kommunfullmäktige antog 2023-12-11 Burlövs kommuns nya parkeringsdokument som ersätter *Parkeringsprogram 2016-03-21, § 41*.

Det nya dokumentet är indelat i fyra delar. Genom att skapa fyra separata dokument med olika tidshorisonter möjliggör kommunen justeringar av det relevanta dokumentet vid behov, samtidigt som de andra förblir intakta.

Parkeringsstrategin: Beskriver Burlövs kommuns vilja, riktning, mål och vilka medel för att styra trafikantens parkeringsbeteende över tid.

Parkeringspolicyn: Beskriver hur kommunen styr parkeringssituationen för stunden inklusive de faktiska medel som är beslutade att användas under dokumentets giltighetsperiod.

Parkeringsnormen: Innehåller parkeringskvantiteter (P-tal) för olika kategorier presenterade i tabellform.

Parkeringsavgifter: Anger avgifter som gäller enligt principerna som fastställts i Parkeringspolicyn.

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 fem km ska ske med bil.

Förutsättningar

Platsens historia

År 1988 antogs dp 143 där markanvändningen angavs till Ra, fritidsområde. Här planerades även för en campinganläggning. Det var dock endast fotbollsplaner som anlades. Historiskt sett har marken inom planområdet varit bosättning och därefter länge brukats för jordbruk.

Områdets karaktär

Området är idag obebyggt och består av brukad åkermark. Marken sluttar mot en lågpunkt i nordväst. Höjdskillnaden inom hela utbyggnadsområdet uppgår till ca 12 m med högsta punkt längs allén mellan Lundavägen och Kronetorp gård.



Befintliga förhållanden. (Lantmäteriet 2022)

Befintlig bebyggelse, service och verksamheter

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service finns närmst i och kring Burlöv Center. Närmsta kommunala skola och förskola finns i Svenshög. En privat förskola finns vid Kronetorp gård.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Bostäder finns närmst längs Mossvägen i norr och i det nybyggda området Kronetorp park intill Kronetorps gård. Söder om Kronetorpsvägen finns miljonprogramsområdet Svenshög. De närmsta arbetsplatserna finns i industriområdet längs järnvägen, mindre verksamheter längs Mossvägen, Lidl samt i och omkring Burlöv Center.

Natur och landskapsbild

Geologi

Utbyggnadsområdet ligger i den sydvästra kanten av den sk Alnarpsänkan, en förkastningszon i berggrunden. Jorddjupet inom Alnarpsänkan är betydligt större än omkringliggande områden, normalt mer än 50 m. Jorddjupet inom området går från ca 30 m i väster (Kronetorpsvägen) till mer än 50 m i öster.

Enligt den marktekniska undersökningen utgörs de ytliga jordlagren främst av lermorän. Vidare visar även några områden med postglacial sand och lera. Utförda undersökningar visar en jordlagerföljd som till största del utgörs av organisk jord på en övre morän som underlagras av en undre morän. Mellan den övre och undre moränen förekommer oftast sediment.



Provtagningspunkter, markteknisk undersökning, Ramböll 2013-09-18. Röd ring markerar planområdet.

Kulturhistorisk miljö

Kronetorps gård och dess byggnader, sambandet med möllan och landskapsvyerna, liksom jordbrukslandskapet kring gården är av kulturhistorisk betydelse. Själva Kronetorp gård ligger i utbyggnadsområdets södra del och ingår inte i planförslaget.

Jordbruksmark

Planområdet består idag av brukad åkermark.

Vegetation

Längs Lundavägen finns en dubbelsidig allé med lindar respektive ekar på vardera sida.

Vatten

I dagvatten- och skyfallsutredning för hela området (Ramböll 2018-12-14, fördjupning 2019-03-15) konstateras att hantering av dagvatten- och skyfall är av yttersta vikt. Hänsyn måste tas redan tidigt i processen. Detta har fördjupats ytterligare i *Dagvatten- och skyfallsutredning* (2020-05-20) som utarbetats i samarbete mellan Ramböll, VA syd och Burlövs kommun. Utredningen fastställer några avgörande markhöjder som fastslås i detaljplanen för grönblågrå infrastruktur (dp 256).

Enligt utredningarna ska gatusektioner i möjligaste mån innehålla plats för lokal dagvattenlösning med reningseffekt såsom skelettjord, växtbädd och svackdike. Här finns ett stort behov av väl utformade dagvattendammar samt översvämningssytor.



Vänster bild: antagna delavrinningsområden, Höger bild: massbalansering inom området. Ramböll, 2020-05-08.

Topografi

Området sluttar mot nordväst. Inom hela området är nivåskillnaden ca 12 m (Kronetorps allé) och lägsta höjd ligger på ca +5 m (nordvästra delen). Inom planområdet ligger markhöjden på ca + 8,5m. Massorna inom utbyggnadsområdet beräknas räcka för balansering inom Burlöv/Kronetorpsområdet.

Hälsa och säkerhet

Lukt

Lukt i och från området förekommer eventuellt i samband med gödsling av åkrar.

Förorenad mark

Känslig markanvändning (KM) beskrivs som att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markecosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. (Naturvårdsverket, 2009)

Mindre känslig markanvändning (MKM) beskrivs som att markkvaliteten begränsar användningen till kontor och industri. De exponerade vistas inom området under sin yrkesverksamma tid samt att barn och äldre vistas inom området tillfälligt. Vegetation kan etableras och djur tillfälligt vistas inom området. Grundvatten på ett avstånd av ca 200 m och ytvatten skyddas. (Naturvårdsverket, 2009)

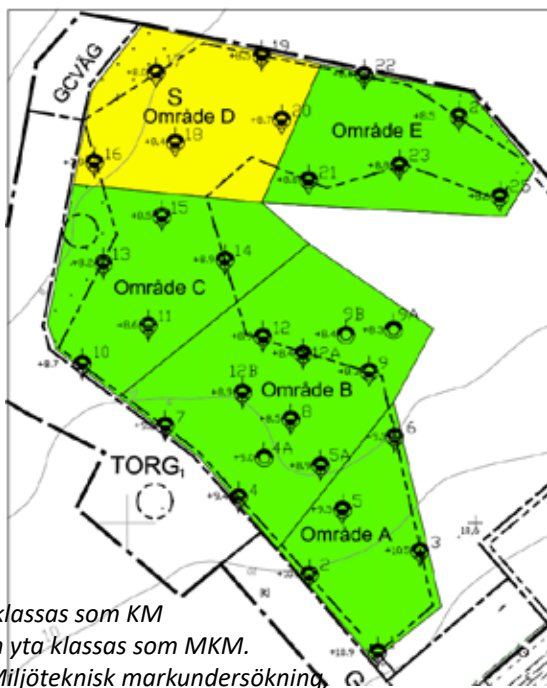
Mindre än ringa risk omfattar en föroreningsnivå motsvarande bakgrundshalter, som är så låg att det varken krävs en anmälan eller ett tillstånd för att få använda materialet. (Naturvårdsverket, 2010)

För skola ska KM erhållas.

För planområdet har *Miljöteknisk markundersökning*, (Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2023-11-28) tagits fram. Då området endast varit åkermark förväntades inga föroreningar förutom industrisamhällets generella ämnen, metaller, oljekolväten och PAH samt eventuella bekämpningsmedel som kan ha använts på åkermarken påträffas. Undersökningsområdet delades in i 5 delområden och för respektive har samlingsprover tagits. Totalt 10 samlingsprover analyserades avseende ovanstående.

Analyserna påvisade följande: inom delområde B visade ett prov från ytjorden av matjord på föroreningar över riktvärdet för känslig mark. Inom delområde A visade ett prov av lermorän att riktvärdet för mindre än ringa riskuppfylls, men detektionsgränsen för kvicksilver är dock över riktvärdet. Övriga prover uppfyller riktvärdet för känslig mark.

Utredningen bedömer att jorden i området inte är förorenad förutom inom delområde B, där matjorden klassas som mindre känslig mark. Eftersom den naturliga jorden i respektive delområde uppfyller riktvärdet



Gul yta klassas som KM och grön yta klassas som MKM. Bild ur Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2023-11-28

för känslig mark så anses även underliggande naturlig jord uppfylla riktvärdet för känslig markanvändning.

Marken inom Burlöv utvecklingsområde har tidigare undersökts i omgångar. Den övergripande utredningarna för utbyggnadsområde Burlöv (Breccia, 2023-10-09) visar en punkt norr om planområdet med förhöjd halt arsenik. Punkten finns inom planområde för grönblågrå infrastruktur (dp256) och avgränsningsutredningen (Avgränsning miljöteknisk markundersökning, Breccia 2023-12-27) påvisar att föroreningen är avgränsad. Det rekommenderas att en avhjälpande åtgärd utförs genom grävsanering för att ta bort påträffad förorening.

Innan eventuellt schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas. Massor från områden där halter överskrider riktvärden för KM ska hanteras som MKM-massor, massor som överskrider riktvärden för MKM ska hanteras som IFA-massor. Sanering kommer att utföras oberoende av om dp256 får laga kraft.

Skyddszoner

Avstånd från planområdet till järnväg är ca 300 m. Väster om järnvägen finns ett industriområde varför luftintag ska vändas bort från Södra Stambanan.

Farligt gods

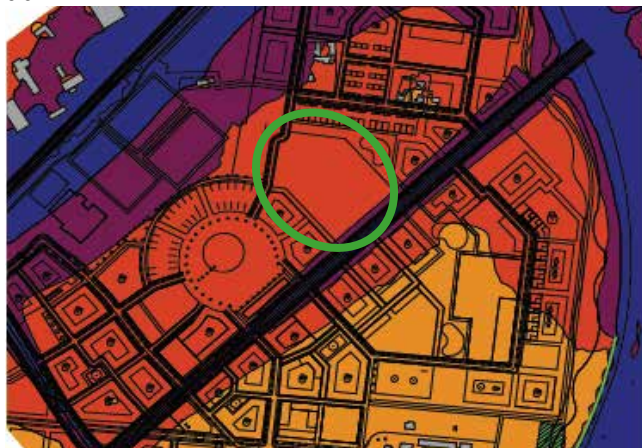
Transporter av farligt gods sker på både järnväg och motorväg. Avståndet mellan planområde och järnväg respektive motorväg är ca 300 m.

Radon

I Burlövs kommun har ingen högriskmark för radon påträffats. Hela kommunen har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m³. Mätningar (GJAB, 2023-12-12) visar markradonhalter inom normalriskintervallets nedre del.

Buller

Närheten till storskalig infrastruktur innebär även att utbyggnadsområdet är bullerutsatt från både järnväg och E6/E22. Lägsta nivå är 60-65 dBA ekvivalent. Ljudmiljön kommer att förändras, och förbättras, i takt med att området som helhet byggs ut, men då området är 100 ha stort kommer utbyggnaden att ta tid.



Bullersituationen idag, beräkning, Ramböll, 2019-05-06. Grön ring markerar planområdet.

Eon har sökt nätkoncession för att kunna utöka kapaciteten i elnätet och ersätta befintliga luftledningarna med markförlagda kablar. Går koncessionen igenom beräknas detta arbete vara klart ca 2030. Först då har kommunen möjlighet att uppföra bullerskydd längs järnvägen samt i norra delen av utbyggnadsområdet.

Friyta

Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet anger följande gällande placering och anordnande av friyta på obebyggd tomt:

"Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med

ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luft kvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola årskurs ett till sex, fritidshem eller liknande verksamhet och barnen och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. Friytan bör placeras i direkt eller i nära anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för skola årskurs sju till nio och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan. För gymnasieskolor bör friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov.

Friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse" (8 kap. 9 § andra stycket)

Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Hänsyn bör tas till både storleken på friyta per barn och till den sammanhängande och totala storleken på friytan. Enligt Boverket anses ett rimligt mått på friyta vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Detta är ofta svårt att uppnå i stadsmiljö varför det är extra viktigt att arbeta med friytans kvalitet. Den totala storleken på sammanhängande friytan bör överstiga 3 000 m² då en mindre gård, oavsett antal barn, gör att en barngrupp kan få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (Mårtensson, Boldemann, o.a. 2009).

Forskning visar ett tydligt samband mellan friytans kvalitet och graden av utevistelse. Ju högre kvalitet i form av grönska och väl planerade lekytor desto mer tid spenderar barn utomhus. Spännande och utmanande topografi ger impulser till rörelse och lek.

Utomhuslek bidrar till bättre kunskapsinhämtning och mentalt välbefinnande genom stressreducering och återhämtning. I svenska studier konstateras även samband mellan utomhuslek på rymliga och gröna gårdar med bättre nattsömn, välbefinnande, viktkontroll och koncentrationsförmåga hos barn. Vegetation,

företrädesvis täta buskage och naturlika planteringar, är en av de viktigaste byggstenarna i den levande, föränderliga och rika utemiljön och samtidigt en av de viktigaste platserna för lek. En tät flerskiktad vegetation skapar bra lek- och vistelsemiljö på en relativt liten yta.

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 ses därför endast som kompletterande ytor.

Teknisk försörjning

Planområdet samt ytorna kring är obebyggda och dagvatten infiltreras därför direkt i marken. Inom området finns ett fåtal ledningar. Befintliga ledningar längs Lundavägen flyttas troligen i samband med omvandling av vägen.

Dagvatten

Området är obebyggt och både dagvatten och skyfall infiltreras direkt i marken.

El, fjärrvärme och övriga ledningar

Det finns bla el och teleledningar längs Lundavägen.

Vatten och avlopp (pumpstation)

Planområdet är inte anslutet till något ledningsnät. En utbyggnad av ledningsnätet planeras i samarbete med VA syd och detaljplanen för grönbågrå infrastruktur (dp 256) möjliggör detta.

Dikningsföretag

Dikningsföretag av Burlöv Kronetorp (Länsstyrelsen i Skåne) ligger inte inom planområdet, men angränsar båtadsområdet.



Blå linje avser dikningsföretaget. Blåprickat område, inringat med svart linje, avser båtadsområdet för dikningsföretaget.

Planförslag

Övergripande förslag

I planförslaget föreslås en skola med idrottshall, ett mobilitets/parkeringshus samt en lokal gatustruktur.

Mobilitets-/parkeringshuset placeras parallellt med Lundavägen. I planområdets sydvästra hörn föreslås en mindre yta som både är tillfart till mobilitets-/parkeringshuset samt tillfällig angöring för föräldrar som hämtar eller lämnar barn på skolan. Leveranser till skolan sker via lokalgatan sydväst om skolan.

Planförslaget hanterar därmed både kvartersmark (skola och mobilitets-/parkeringshus) samt ytor för allmän platsmark (gata, torg och angöringsyta/parkeringsring).

Kringliggande struktur med grönområde och gator ingår i dp256. Innan dp256 antagits och genomförts hanteras dagvatten- och skyfall genom infiltration utanför planområdet för Västervångskolan då den fortfarande är obebyggd.



DP 256 för grönbågrå infrastruktur. Röd linje markerar Västervångskolan.

Ny bebyggelse

Skola och idrottshall

För att hantera buller från kringliggande infrastruktur på bästa möjliga sätt har skolbyggnadens form, höjd samt placering utarbetats noga. Byggnadens gestaltning med "knäckta" fasader och tak samt U-formen bidrar till att både få en skyddad skolgård samt att minska risken att ljudets studsar. Genom att integrera idrottshallen i samma byggnad som skolan ökar byggnadens volym. Utformningen och dess arkitektur bidrar även till en spännande miljö både från gatan och från skolgården.

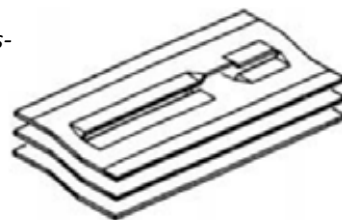


Modell av Västervångskolan (Liljewall Arkitekter)

Mobilitets-/parkeringshus

För att maximera skolans uteyta föreslås att parkerings-/mobilitetsbyggnaden görs så smal som möjligt och exempelvis uppförs med halvplansförskjutna plan. Det innebär att våningsplanen förskjuts ett halvt plan i höjdlid och förbinds med korta raka ramper. Denna utformning gör att platskrävande ramper undviks.

Principskiss med halvplansförskjutna plan.



Grönstruktur

Planerad grönstruktur i närområdet

Längs skolgårdens norra gräns planeras ett grönstråk för dagvatten- och skyfallshantering. Stråket ingår i DP256 som fastslår den grönbågrå, och grå, strukturen för hela utbyggnadsområdet. Att strukturen hanteras i en egen detaljplan gör att tillräckligt stora och sammanhängande ytor säkerställs innan byggrätterna planläggs. Detta för att skydda stadsdelen från översvämning vid skyfall och förbättra rening av dagvatten då nuvarande markinfiltration minskar i takt med att området exploateras. I stråket kan lekplats, gärna naturbaserad, anordnas utan att påverka funktionen.

Grönska på byggnader

Genom att anlägga gröna tak och väggar kan även urbana miljöer bidra till främjande av både ekologisk och biologisk mångfald, sänka temperaturen lokalt och reducera dagvattenmängder. Mjuka material bidrar även till bullerreducering. Växter renar luft, minskar antalet partiklar i luften och bidrar även till folkhälsan genom att bidra till förbättrad psykisk och fysisk hälsa, bla genom minskad andel hjärt- och kärlsjukdomar.

Anläggs tak med substratdjup >80 mm ökar den biologiska mångfalden då möjligheten för olika växter att etablera sig ökar. Substratdjupet står även i direkt relation till den vattenhållande förmågan vid större regnmängder. I planförslaget anges att taket på skolbyggnaden med den integrerade idrottshallen ska vara vegetationsklätt till minst 70%. Mobilitetbyggnadens tak ska vara vegetationsklätt med minst 25% samt ha vegetationsklädda fasadpartier.



Det finns ett tydligt samband mellan substratdjup och vegetation. Överst: tunna växtbäddar. Nederst: tjockare växtbäddar. (Gröna Takhandboken, 2a utgåvan)

Friyta på skolgård

Friytan ska utformas med fokus på rörelseglädje och med mycket vegetation. Genom att anlägga en kupe-rad terräng och plantera flerskiktad vegetation kan stora kvaliteter skapas. I planprogrammet (godkänt 2020-04-14, sid 26) anges följande: "Den första skolan planeras norr om Lundavägen, mitt i området, mellan Arlöv och Åkarp. Denna skoltomt är 18 500 m² och planeras för 600 barn. Beräkningarna innefattar en skola i 3 plan, med 15m² per barn, vilket ger en byggnadsarea på 3 200 m². 800 m² innefattar angöring, bil- och cykelparkering. Skolgården blir då 14 500m², med en friyta på 24 m² per barn. Den första skolan bör etableras med tillhörande sporthall och bollplaner." Skoltomten har utökats till ca 21 000 m² men då idrottshallen har placerats inom fastigheten påverkas friytan. (se rubrik Buller sid 15)

BYA för skolbyggnaden och idrottshallen är sammanlagt ca 8100 m². Friyta på mark uppgår till 12900 m². Friytan på mark beräknas i planförslaget uppgå till 21,5 m²/barn.

Förutom friyta på mark finns även disponibla vistelse- ytor på och under utomhustrapporna, på terrasserna, balkongerna och loftgångarna längs byggnaden samt på de beträdbara ytorna på taket. Dessa vistelseytor är tillgängliga och hänger ihop med friytan på mark. Framför skolans huvudentré och norr om denna finns ytor på ca 1 700 m² som, då de inte är stängslade, är tillgängliga för de äldre barnen. Dessa räknas inte heller in som friyta då alla barn inte kan nyttja dessa på egen hand. Den sammanlagda vistelseytan, exkl takytan, uppgår till ca 3500 m².

Norr om skolan kommer ett område för dagvatten- och skyfallshantering att anläggas (dp 256 grönblågrå infrastruktur). Även detta område är tillgängligt för barnen.



Mörkare grönt visar friyta på mark. Följande ytor är tillgängliga men räknas inte in i friytan:

- ljusgrönt markerar vistelseyta på mark.
- grått symboliserar byggnaden med delvis beträdbart tak, terrasser, loftgångar och balkonger.
- svarta ytor visar utetrapporna som är tillgängliga.

Lekplatser

Skolgården utformas med flerskiktad vegetation, bl.a. i form av träd och buskar, med varierad höjdsättning och genomsläppliga ytor. Genom att redan initialt plantera stora träd skapas både en uppvuxen och tåligare miljö med skugga. Andelen hårdgjorda ytor minimeras för ökad infiltration av dagvatten och minskad översvämningsrisk.

Skolors utemiljöer är ofta öppna och tillgängliga för allmänheten under de tider den pedagogiska verksamheten inte pågår, dvs kvällar, helger och lov.

Mötesplatser

Inom planområdet skapas mötesplatser genom ytor för vistelse och lek inom och utom skolområdet. I takt med att utbyggnadsområde Burlöv växer fram kommer fler allmänna platser och mötesplatser som tex torg, små platser och parker att byggas ut. Skolgården är tillgänglig de tider då verksamhet inte pågår, dvs kvällar, helger och lov.

Odling

Odling lämpar sig på gårdar och tak både på privata och kommunala fastigheter. Skolodling har visat sig bidra till ökad förståelse, som pedagogiskt verktyg samt medför minskad skadegörelse.

Gator och trafik

Gång- och cykel

Inom hela utbyggnadsområde Burlöv främjas god framkomlighet för gående och cyklister. Lättillgänglig cykelparkering med tillräckligt många och olika cykelställ ska finnas nära entréer och grindar.

Kollektivtrafik

Det finns två hållplatser för regionbussar längs Lundavägen, en i höjd med Mossvägen och en vid Lidl. Från planområdet är det ca 700 m till stationen där både regionbussar och tåg angör.

Angöring, trafik och parkering

Burlövs kommuns nya parkeringsstrategi (KF 23-12-11) ska följas. Angöring av leveranser, sophantering och transporter med tex färdtjänst till särskolan, sker via lokalgatan i sydväst medan sk tillfällig angöring, dvs lämna/hämta med bil, sker på parkeringsytan intill Lundavägen. Parkeringsytan fungerar även som tillfart till mobilitetsbyggnaden parallellt med Lundavägen. Byggnaden kommer även att fungera som extra bullerskärm mellan skolgården och Lundavägen.

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

Buller och störningsskydd

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

Västervångskolan blir, bortsett från Burlövsbadet, den första nybyggnationen i denna del av utbyggnadsområdet. Avsaknaden på andra byggnader medför även att de första byggnaderna kommer att vara extra bullerutsatta den första tiden. I takt med att området bebyggs minskar bullernivåerna då tillkommande byggnader 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.

För hela området kommer det att uppföras både ett övergripande skydd mot "fasta" bullerkällor som till exempel infrastruktur (järnväg och väg) samt tillfälliga lösningar vid "tillfälliga bullerkällor" som exempelvis byggarbetsplatser. I det fortsatta arbetet med detaljplaner inom Burlöv kommer kontinuerliga bullerberäkningar att behöva göras.

Buller på skolgård

I Vägledning om buller från väg- och spårtrafik vid skolgårdar (Naturvårdsverket.se, 2023-10-23) specificeras att riktvärdet 50 dBA bör uppfyllas på minst 50% av skolgården. På resterande del ska nivån understiga 55 dBA.

Framtagna bullermodeller bekräftar tidigare gjorda bullerberäkningar, dvs att planområdet främst påverkas av infrastrukturbuller (järnväg, motorvägar och Lundavägen). (se Buller sid 10)

Bilderna visar bullerberäkningar gjorda för skolgården med aktuell byggnadskropp/volym. Genom att skolans utformning och volym har anpassats och utformats utifrån platsens förutsättningar, omsluter byggnaden skolgården och skyddar den mot buller från både järnvägen och motorvägarna. Den brutna fasaden med många "knäck" fångar upp bullret utan att det studsas vidare. Denna bearbetning har medfört att Naturvårdsverkets riktlinjer för ny skolgård (blått <50 dBA, grönt 50-55 dBA) kan uppnås redan innan det föreslagna mobilitets-/parkeringshuset längs Lundavägen byggs.



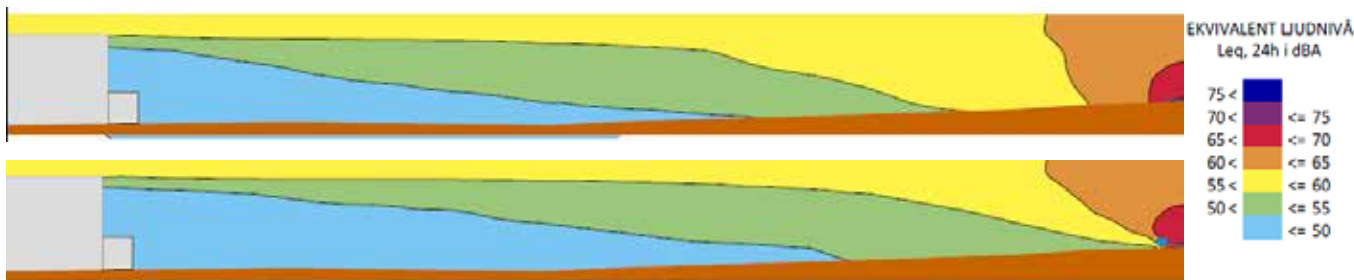
Resultat utan extra skydd. Den blå ytan i mitten uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden, dvs <math>< 50 \text{ dBA}</math> ekvivalent ljudnivå. (Efterklang 2022-09-07)



En 2 m hög skärm i fastighetsgräns medför en något större blå yta. (Efterklang 2022-09-07)



En 1 m hög skärm intill Lundavägen samt skärmar vid utetrapporna medför att större delen av skolans utemiljö uppfyller Naturvårdsverkets riktnivåer. (Efterklang 2023-05-10)



Tvärsnitt ljudspridning. Överst utan skärm, nederst med 1 m skärm intill Lundavägen. (Efterklang 2023-05-10)

Den första bilden visar bullernivåer utan kompletterande bullerskydd. Följande bilder visar resultatet om ett bullerskydd i form av en 2m hög skärm placeras i fastighetsgräns respektive om en låg skärm (1 m) placeras intill Lundavägen. Vid jämförelse mellan bilderna med varianter med skärmar, syns att en skärm placerad i fastighetsgräns endast har en liten förbättrande effekt. En låg skärm intill Lundavägen ger avsevärt större effekt varför det rekommenderas. Den låga skärmen/muren placeras nära bullerkällan (vägen) och hamnar därför utanför denna detaljplan. Bilderna nederst visar sektionen mellan Lundavägen och skolan.

Beräkningar på en alternativt utformad skolbyggnad (lägre och mindre) har gjorts. Även med denna utformning skulle det vara möjligt att uppnå samma ljudnivåer. Lösningen då är att kringgärda hela skolorgården med 8 m höga skärmar. Den utformningen ses därför inte som ett realistiskt alternativ.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (pumpstation)

För planområdet har dimensionering och placering av ledningar och pumpstationer utarbetas i samarbete med VA SYD.

Brandposter finns i Lundavägen. Brandpostnätet behöver kompletteras med nya brandposter. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet.

Dagvatten

I detta planförslag hanteras dagvatten och skyfall till största del utanför planområdet. För hantering av dagvatten i föreslås att en dagvattendamm anläggs utanför planområdet. Den nordöstra delen av skolgården används med fördel som översvämningssyta vid skyfall.

Med utbyggnaden av Burlöv finns en utmaning med omhändertagande av dagvatten, främst vid skyfall, varför en utredning har gjorts i samarbete mellan Burlövs kommun, VA Syd och Ramböll (2020-05-20). I jämförelse med nuvarande markanvändning ökar den generella föroreningsbelastningen i samband med exploatering. De i utredningen föreslagna dagvattenmagasinen medför rening av dagvatten. Dagvattenstrukturen bör kompletteras med ytterligare renande inslag tex genom att låta vägvrinning passera genom växtbäddar i form av skelettjordar och/eller regnbäddar.

För det fortsatta arbetet inom utbyggnadsområde Burlöv rekommenderar Ramböll följande:

- Långvarig grundvattenmätning på platserna för samtliga fördröjningsmagasin
- Översyn och optimering av dagvattenledningsnätet
- Fortsatt arbete med att finjustera höjdsättningen
- Framtagande av gatusektioner som i möjligaste mån kan innehålla plats för lokal dagvattenlösning med reningseffekt såsom skelettjord, växtbädd, svackdike
- Utformning av den norra dammen inklusive översvämningssytorna



Föreslagna dagvattenstråk, Ramböll, 2020-03-15.

Ledningar och el

Inom hela utvecklingsområdet måste infrastruktur byggas ut då det till största del är obebyggt. Exakt placering av ledningar utarbetas i samarbete med bland annat VA Syd och E.ON.

E.ONs sökta nätkoncession gällande bland annat att ersätta befintliga luftledningarna med markförlagda kablar och samtidigt öka kapaciteten påverkas inte av detta planförslag.

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet med el behövs ett antal nätstationer, mark eller lokal i markplan upplåts fritt för detta. Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Styrkan beror bl.a. på avståndet till anläggningen, spänningen och belastningsströmmen. Det finns inga riktvärden för var nätstationer ska placeras, men myndighetens försiktighetsprincip tillämpas.

Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, t.ex. bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5m till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag

Avfall

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad. Renhållningsordningen består av avfallsplan samt lokala föreskrifter.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning bekostas och genomförs på initiativ av exploitören.

Kommunala kostnader

Följande kostnader kommer att belasta kommunen vid utbyggnad enligt föreslagen detaljplan:

- Anläggande och drift av skola, utemiljö och idrottshall.
- Anläggande och drift av allmän platsmark.
- Anläggande av lokalgata.
- Anläggande av ledningssystem.

Geoteknik och grundläggning

Geoteknisk utredning

2013 gjordes en Ramböll en markteknisk utredning för utvecklingsområde Burlöv. Denna har fördjupats i *MUR Geoteknik* och *PM Geoteknik (Afry, 2023-05-19)* samt *Geoteknisk undersökning (GeoExpert, 2023-11-23)*. Området ligger över en förkastning i berggrunden, den s.k. Alnarpsänkan och enligt SGU:s jorddjupskarta bedöms djup till berg inom undersökningsområdet vara ca 65-75 meter. Jordlagren utgörs överst av matjord med en tjocklek varierande mellan 0,3 och 0,6 m. Punktvis även upp till 0,7 - 0,9 m tjocklek. I "svackan" centralt på tomten underlagras matjorden av organisk jord bestående skiftande av organisk lera, torv, gyttja och dy till som djupast påträffat 2,0 m. Matjorden och den organiska jorden i "svackan" underlagras av lermorän och ställvis morän med sand-, silt- och lerskikt till mer än undersökt djup, =7,2 m. Såväl förekomsten som tjockleken av skikten ökar i nordlig riktning.



Grön yta visar bedömd utbredning av organisk jord.

I lermoränen och leran har värden motsvarande en odränerad skjuvhållfasthet mellan 40 och 100 kPa uppmätts i den övre delen till djup mellan 0,5 och 2,2 m medan värden motsvarande en odränerad skjuvhållfasthet mellan 100 och >200 kPa uppmätts på större djup. I förekommande organisk jord i "svackan" har en mycket låg fasthet erhållits. I moränen och sanden har övervägande en medelhög relativ fasthet uppmätts.

Enligt GeoExpertens geoteknisk undersökning bedöms att skolan kan grundläggas på sedvanligt sätt. Vid koncentrerade höga laster kan det dock eventuellt bli aktuellt att fördjupa grundläggningen alternativt att man kan utskifta det "lösare" ytskiktet mot lastfördelande bergkrossmaterial. De organiska jordlagren bestående av matjord, torv, gyttja dy och dyig lera ska utskiftas under byggnaden. Geokonstruktionerna ska skyddas mot markfukt genom utläggning av dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledningar.

Marken inom det undersökta området bedöms som normalriskområde beträffande markgasförekomst. Skolbyggnaden bör uppföras radonskyddat.

Inga särskilda planbestämmelser avseende geoteknik bedöms behövas.

Tekniska frågor

Ledningar

Flytt av befintlig vattenledning bekostas i enlighet med tidigare avtal.

Markföroreningar

Undersökning är gjord och ett samlingsprov påvisar markförorening. Se *Förorenad mark, sid 9*. Ytterligare en punkt med föroreningar har hittats utanför planområdet. Dessa markföroreningar ska vara avhjälpta innan slutbesked för skola beviljas. (m1)

Genomförande

Organisatoriska frågor

Förfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige (KF) under våren 2024.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit 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

Markanvisningsavtal eller köpeavtal kommer att tecknas vid behov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats utan att avtal föreligger med fastighetsägaren (6 kap. 13 § PBL). Kommunen är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14 § PBL).

Detaljplanens genomförande förutsätter fastighetsbildning. Ansökan om avstyckning görs hos Lantmäteriet och bekostas av exploatören. Idag ägs marken av kommunen.

Konsekvenser

En utbyggnad av planområdet möjliggör 600 skolplatser samt en idrottshall i kommunen och även möjligheten att bygga ett mobilitets-/parkeringshus.

Bebyggande av mark innebär minskad direkt infiltration och därmed ökat krav på rening. I planförslaget föreslås dagvatten hanteras i en dagvattendamm som anläggs utanför planområdet.

Konsekvensen för hantering av dagvatten inom hela Burlöv utvecklingsområde har utretts i *Planprogram för Kronetorpstaden* (godkänt 2020-04-14) samt pågående arbete med detaljplan för grönblågrå infrastruktur (DP256) med tillhörande MKB och NVI.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms förenligt med kap 3, 4 och 5 miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden mm.

Miljöbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten- och luftkvalité

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvattenförekomster överskrids. Förslaget bedöms inte, enligt framtaget utredningsmaterial, ge mätbara effekter på vattenkvalitet. Mängden hårdgjord inom planområdet yta kommer att öka då området idag är obebyggt. Dagvattnet kommer att omhändertas i en dagvattendamm placerad utanför planområdet.

För den planerade utbyggnaden av Burlöv utvecklingsområde hanteras dagvatten- och skyfall i sin helhet genom pågående detaljplan för infrastruktur (dp256). Inom dp256 har en punkt med förhöjd halt arsenikpåträffats. En avgränsningsundersökning har gjorts. Marken kommer att saneras samtidigt med de föroreningar som hittats inom aktuellt planområde. (planbestämmelse m1)

Planerad utbyggnad bedöms genom byggnader och tillkommande vegetation kunna bidra till att hindra den luftburna spridningen av partiklar från järnväg och väg. För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till lagkraven.

Trafik

Den direkta trafikökning som planen medför bedöms vara försumbar. Beräkningar gällande påverkan vid den total utbyggnaden gjordes i samband med planprogrammet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En generell ökning av trafikbuller kan förekomma när hela området byggs ut. Externt buller orsakas främst av tåg- och motorvägstrafik.

Resonemang att minska det generella "interna" bullret genom bla strategiskt placerade parkeringshus fördes i planprogrammet.

Störningar

Området är bullerstört från både järnväg och motorväg. Skolans utformning och volym har utarbetats för att skapa en bullerskyddad utemiljö (se sid 14-15).

För Burlövs utbyggnadsområde planeras, i enlighet med tidigare antaget planprogram, en kombination av strategiskt placerade byggnader i områdets ytterkanter och vallar/skärmar längs statlig infrastruktur. Genom detta kan störningsfria områden skapas i de kommande bostadskvarterens centrala delar. Vallarna kan delvis anläggas först efter att EONs nätkoncession godkänts och arbete med markförläggning är avslutat.

Risker (farligt gods mm)

Farligt gods transporteras även fortsättningsvis längs både järnväg och väg. VMA-signal måste kunna höras i området. Byggnader ska uppföras med luftintag vända bort från Södra Stambanan och industrierna med hänsyn till stora konsekvensavstånd vid giftiga utsläpp.

Skyddsavstånd

Planområdet ligger 200 m från järnväg och ca 400 m från motorvägen. Området är beläget inom normal insatstid (10 min).

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inom planområdet ökas den biologiska mångfalden genom planteringar på både allmän platsmark och inom kvartersmark.

Stadsbild/ landskapsbild

Utbyggnaden av området förändrar landskapsbilden från jordbruksmark till stad.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända 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.

Lokalklimat

Mikroklimatet förändras då områden bebyggs. Genom att studera och planera kommande byggnaders placering och utformning kan vindpåverkan minskas och mikroklimatet förbättras.

Ekonomiska konsekvenser

Majoriteten av de ekonomiska konsekvenserna inom utbyggnadsområde Burlöv uppstår i samband med investeringar i grundläggande expolateringsförutsättningar.

Konsekvenser för kommunen

- Anläggande av allmän platsmark beräknas uppgå till totalt ca 11,5 miljoner kronor varav ca 8,5 miljoner beräknas för första etappen. Andra etappen kommer först när kringliggande kvarter uppförts och projektet avslutas med toppbeläggning.
- Drift av allmän platsmark beräknas uppgå till ca 40 000 kr/år. Bevattning av de båda träden beräknas år 1 och 2 uppgå till ca 50 000 kr/år, för år 3-5 beräknas kostnaden till ca 25 000/år.
- Anläggande och drift av ledningar för dagvatten och skyfall.
- Anläggande och drift av skola och idrottshall.

Konsekvenser för fastigheter

Fastighet	Påverkan
Tågarp 17:1	Fastigheten styckas

Sociala konsekvenser

Kommunal och kommersiell service samt befolkning

Inom planområdet planeras en skola för 600 elever vilket minskar trycket på kommunens befintliga skolor samt möter en del av det kommande behov som uppstår i samband med utbyggnaden av Burlöv.

Barnkonventionen/Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

En utredning baserad på verksamhetens önskemål bidrar till en god inommiljö som främjar rörelse. Skolans friyta är ca 21,5 m² per barn vilket är lägre än Boverkets rekommenderade yta varför extra omtanke måste ges utemiljön.

Tillgång till ett utbyggt och tryggt gång- och cykelvägnät till lekplats och skola ger barnen frihet att röra sig i en bilfri miljö. Ytor för cykelparkering, utpekade cykelstråk och friytor ska utföras med höga kvaliteter.

Genom att bilangöring sker i mobilitetshuset eller på ytan intill Lundavägen minskar antalet persontransporter kring skolan. Ytan framför skolan utformas som en torgyta enligt "shared space" vilket sänker hastigheten.

Säkerhet och trygghet

Belysta gång- och cykelvägar som upplevs som trygga medför ökad rörelsefrihet för boende och besökande.

Jämställdhet och social hållbarhet

En ny skola för 600 elever både avlastar kommunens befintliga skolor samt minskar behovet av tillfälliga lösningar (moduler). Boende i och omkring utbyggnadsområdet har möjlighet att ha sina barn på en skola nära hemmet. Närhet till skolan och trygga gång- och cykelvägar ökar möjligheten att gå och cykla till skolan vilket i sin tur ger ett mervärde för folkhälsan då barnen, och medföljande vuxen, rör på sig.

Medverkande

Planarbetet har utförts av Tillväxtavdelningen genom planarkitekt Gesa Hildebrand på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även tjänstepersoner från Tillväxtavdelningen, Miljö- och bygglovsavdelningen, Tekniska avdelningen samt Utbildnings- och kulturförvaltningen deltagit.

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Gesa Hildebrand
Planarkitekt

Förklaringar av planbestämmelser

De planbestämmelserna som finns på plankartan återges nedan tillsammans med förklaringar av vad de innebär samt motivering.

	<p>Användning av mark och vatten</p> <p><u>Allmän plats</u></p>
GATA₁	<p>Lokalgata</p> <p><i>Lokalgatan framför skolan används främst för leveranser och specialtransporter till skolan. Övrig trafik kommer i ett första skede att tillåtas här, men när kvarteren väster om byggs ut kommer persontrafiken att ledas ut via dessa. Gatan parallellt med skolan kommer att övergå i ett gångfartsområde utformat som en torgyta.</i></p>
GCVÄG	<p>Gång- och cykeltrafik</p> <p><i>Gång- och cykelstråken kommer att ansluta till det övergripande nätet inom närområdet, kommunen och utanför kommunen.</i></p>
TORG₁	<p>Entrétorg</p> <p><i>Området från entrén till idrottshallen, via huvudentrén fram till naturområdet, utformas som en torgyta med ett vådräd. Här finns utrymme att placera sittmöbler. Planteringar inom torgytan utformas för att hantera dagvatten och skyfall och samtidigt bidra till att skapa en rumslighet.</i></p>
	<p><u>Kvartersmark</u></p>
P₁	<p>Mobilitets- eller parkeringshus</p> <p><i>Område avsett för parkerings- eller mobilitetsanläggning. Fasaden mot skolgården ska utformas ljudabsorberande för att ljudet från skolgården inte ska studsas/förstärkas. Byggnaden ska bidra till att skapa en godare ljudmiljö på skolgården. Fasaderna ska delvis vara vegetationsklädda. En kombination av vintergröna och bladtappande växter bidrar till variation vilket skapar både pedagogiska mervärden samt bidrar till värden i den kommande stadsmiljön.</i></p>
S	<p>Skola</p> <p><i>Planförslaget möjliggör en grundskola för 600 elever (åk F-6) med tillhörande integrerad idrottshall. Skolan inrymmer även en aula. Genom möjligheten att kunna invändigt kunna stänga av byggnadens olika delar kan idrottshallen och aula även nyttjas utanför skolans verksamhetstider. Från samma invändiga trapphus som når aulan kan man ta sig upp till taket som i delar är beträdbart. Taket kan även nås via de två utomhustrapporna i vardera ände av byggnaden.</i></p>
E₁	<p>Transformator-/nätstation</p> <p><i>Inom planområdet tillåts två transformator-/nätstationer. En planeras försörja skolan och en kommer att behövas för det planerade mobilitets-/parkeringshuset. Nätstationen för skolan placeras inom fastigheten, i norr. Nätstationen för mobilitet-/parkeringshuset inryms i själva byggnaden och ska vara tillgänglig utifrån.</i></p>
	<p>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</p> <p><u>Utformning av allmän plats</u></p>
träd	<p>Träd ska finnas. Minsta stamomfång 1 m ovan mark ska vara 60 cm.</p> <p><i>Trädet ska ses som ett vådräd och får gärna ha stark karaktär genom sin form, färg eller struktur. Det är av största vikt att det finns tillräckliga volymer under mark för att träden ska kunna etablera sig ordentligt och ha möjlighet att växa sig stora.</i></p>

parkerings₁

Parkeringsplats. Ytan utformas med längsgående bilangöringsplatser. Plantering ska finnas.

Ytan fungerar både som tillfart till mobilitets-/parkeringshuset samt för kort angöring vid hämtning och lämning av elever. Dessa angöringsplatser regleras gärna som korttidsparkerings. Ytan anläggs gärna med genomsläppligt material och med parkeringsfickor parallellt med Lundavägen. Genom att utforma med två separata filer för in- respektive utfart, underlättas trafikflödet. Körfälten avgränsas gentemot varandra genom en långsmal plantering i mitten. Planteringen utformas med fördel för att även vara till nytta vid skyfall och för fördröjning. Genom att både körbara ytor och plantering utformas genomsläppliga bidrar de även till rening genom infiltration.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

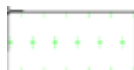
Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras. Däremot får stödmurar, lekredskap och liknande uppföras.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Kryssmark innebär att endast komplementbyggnad får uppföras. Exempelvis väderskyddade cykelställ med tak.



Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta totalhöjd är 20 meter

Högsta tillåtna höjd för mobilitets-/parkeringshuset.

h₂

Lägsta totalhöjd är 12 meter

Lägsta tillåtna höjd för mobilitets-/parkeringshuset. En lägsta höjd är angiven för att byggnaden både ska fungera som bullerskydd för skolgården samt ha en volym anpassad till kommande struktur längs Lundavägen.

h₃

Högsta totalhöjd är 25 meter

Högsta tillåtna höjd för skolbyggnaden inklusive idrottshall. Taket, liksom fasaden är "knäckt", men volymen gör att ljudnivåerna på skolgården klarar Naturvårdsverkets riktlinjer för ny skola utan extra bullerskydd i form av vallar och skärmar. För verksamheten nödvändiga tekniska anläggningar tillåts överstiga totalhöjden med 3 meter.

Markens anordnande och vegetation

n₁

Flerskiktsvegetation ska finnas på minst 40 % av skolgårdens yta.

På skolgården planteras flerskiktad vegetation, dvs kombinationer av träd, buskträd och buskar, gärna i naturlika planteringar. Genom att redan initialt plantera stora träd skapas både en upp vuxen och tåligare miljö med naturlig skuggning. Genom att utforma skolgården med kuperad mark och med olika zoner lockas barnen till lek och rörelse vilket bidrar till fysisk aktivitet, ökad koncentration och förbättrad motorik.

n₂

Träd ska finnas.

Trädet ska ses som ett vårdträd och ges utrymme att växa både ovan och under mark. Trädet får gärna vara uttrycksfullt genom sin form, färg eller struktur.

- n₃** **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**
Bedömningen ska göras av utbildad arborist och i samarbete med kommunens egen ekolog eller motsvarande. Trädet ska även ersättas enligt bestämmelse n₂ ovan.
- Placering
- p₁** **Transformator-/nätstation får placeras inrymt i mobilitetshuset. Maximal yta 6x9 m. Stationen utformas i enlighet med gällande säkerhetsregler. Se bild för principutformning.**
- p₂** **Transformator-/nätstation får maximalt uppta en yta av 6x9m.**
- Skydd mot störningar
- m₁** **Markföroreningar som påverkar skolverksamheten ska vara åtgärdade innan slutbesked för skola ges.**
Detta gäller de markföroreningar som påträffats inom planområdet samt den förorening med arsenik som hittas nordväst om planområdet.
- Utformning
- f₁** **Utomhustrappor samt beträddbar gångyta på tak ska utföras med ytbeklädnad med minst 70% trä.**
Det är gestaltningsmässigt av vikt hur trapporna och gångbanan på taket uppfattas från marknivå och från kringliggande byggnader.
- f₂** **Ventilationshuvar och annan teknisk utrustning ska utföras med matt ytstruktur.**
Teknisk utrustning och dylikt ska inte utgöra bländningsrisk för trafikanter.
- Utförande
- b₁** **Fasader mot Lundavägen och skolgård ska delvis vara vegetationsklädda.**
Vegetationsklädda väggar och tak kan genom att bli fånga upp partiklar och rena luften bidra med ekosystemtjänster även i urbana miljöer.
- b₂** **Tak ska vara vegetationsklätt med minst 25%. Minsta substratdjup är 80 mm.**
Ett minsta substratdjup är angivet som ett led i att påverka avrinningen från mobilitets-/perkeringsbyggnaden.
- b₃** **Entréer och färdigt golv ska vara i samma höjd som marknivå utanför.**
Skolbyggnadens entréytor och torgytan utanför ska upplevas som en sammanhållen plats.
- b₄** **Fasadmaterial ska huvudsakligen vara betong, glas och corten. Yttre fasadbeklädnad utförs med vertikalt ribbverk av trä, kolfiber, plastkomposit eller liknande (ej metall)**
Val av fasadmaterial är en del i bullerhanteringen. Hårda material som betong och metall får ljudet att studsas mer än mjukare material som exempelvis trä.
- b₅** **Tak ska vara vegetationsklätt med minst 70 %. Minsta substratdjup är 80 mm. Taket ska vara delvis beträddbart.**
Skolbyggnadens tak utgör en yta på över ett hektar. Genom att anlägga ett vegetationsklätt tak minskar belastningen på den övergripande dagvatten- och skyfallshanteringen. Delar av taket uppförs gärna med djupare substratdjup för att möjliggöra en mer varierad vegetation, tex för odling, buskar och träd, och därmed bidra till att takmiljön även kan användas i den pedagogiska verksamheten.

b₆ **Luftintag placeras vända bort från Södra Stambanan.**
Både Södra Stambanan och E6/E22 ingår i transportnätet för farligt gods. Bedömningen från Räddningstjänst Syd är att de spårbundna transporterna skulle innebära störst risk för planområdet vid en olycka.

b₇ **Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig.**
Skolgården utformas i huvudsak med genomsläppligt markmaterial för ökad infiltration och rening av ytvatten. Detta bidrar till minskad belastning på dagvatten- och skyfallssystem. Del av skolgården, i anslutning till naturområdet som kommer att anläggas norr om skolgården, utformas som en svämyta då den ingår i den övergripande skyfallshanteringen (se lista med utredningar sid 5). Andelen hårdgjorda ytor minimeras för ökad infiltration av dagvatten och minskad översvämningsrisk.

Utnyttjandegrad

e₁ **Största byggnadsarea (BYA) är 8000 m² inom användningsområdet.**

Genomförandetid

Genomförandetid är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar gälla from laga kraft.



Burlövs
kommun