

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan, ritad 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

- B** Bostäder, inslag på bottenvåningen av icke störande verksamhet med anknytning till boende på fastigheten tillåts.
- B₂** Bostäder. Även gruppboende av typen LSS-boende och äldreboende medges, inslag på bottenvåningen av icke störande verksamhet med anknytning till boende på fastigheten tillåts.

UTNYTTJANDEGRAD

Största sammanlagda byggnadsarea för området markerat med f₁ och f₂ skall vara högst 40% av den sammanlagda fastighetsarean inom de båda områdena.

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av tillfart till berörda fastigheter.

- x** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Marken får inte bebyggas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Betyggsse skall upprättas i överensstämmelse med anvisningar i särskilt kvalitetsprogram och med enhetlighet i material och utförande av fasader och tak. Färgsättningen skall vara samordnad inom området.

- f₁ Byggnader skall vara utformade som 1st och 2^{da} plans kedjehus.
- f₂ Byggnader skall vara utformade som 1, 1^{1/2} eller 1^{3/4} planshus.

- Högsta byggnadshöjd i m. Mindre del av byggnad får, efter prövning i bygglöv, skjuta ut över det takplan som anges i planbestämmelemena.
- Minsta taklutning i grader.

MARKENS ANORDNANDE

I fastighetsgräns mot allmän plats och gemensam mark som inte är bebodd skall häck planteras på ett avstånd av 0,5 m från tröf fastighetsgränsen.

STÖRNINGSKYDD

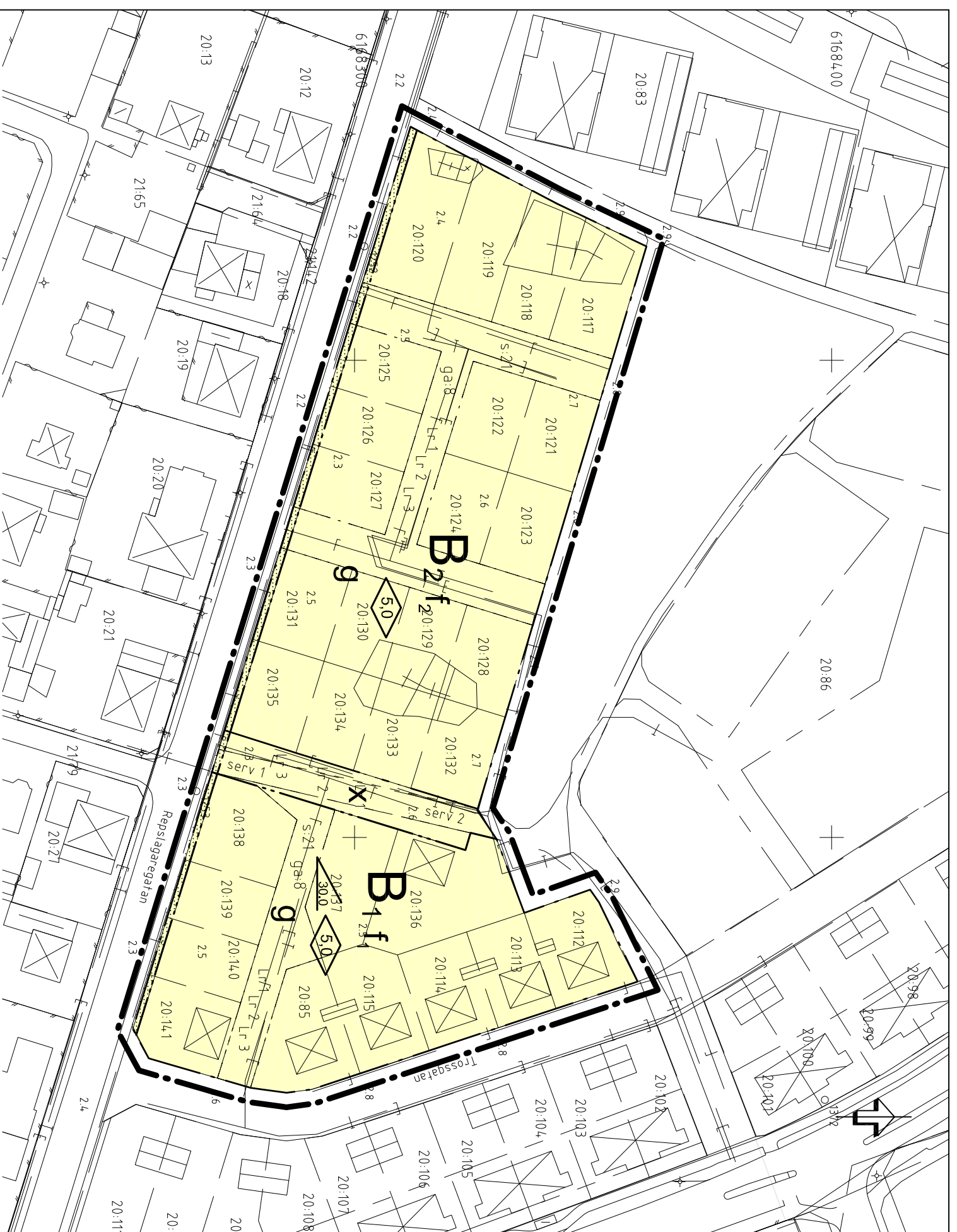
För bostäder gäller att byggnaderna skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dBA (45 dBA utetill) i bostadsrum. Byggnaderna skall utformas så att alla bostäder har tillgång till uteplats där 55 dBA ekvivalenlnivå (70 dBA maxnivå) inte överskrids.

MARKFÖRORENINGAR

Mark för bostäder, gruppboende, äldreboende eller icke störande verksamhet skall vara efterbehandlad till minst två för känslig markanvändning innan den tas i bruk för sitt ändamål. Detta skall säkerställas i samband med bygglovsgivning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefristen är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.





Detaljplan för
Del av Strandängen, Tågarp 20:117 m fl
Burlövs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

I samband med att gällande detaljplan för området togs fram genomfördes och utarbetades följande undersökningar/program:

- Geoteknisk undersökning
- Markundersökning
- Riskanalys
- Kvalitetsprogram

Dokumenterna ligger till grund för planförslaget men ingår ej i handlingarna.

En kompletterande, detaljerad markundersökning har tagits fram och sanering har genomförts under 2008 av Detox AB på uppdrag av Strandängen i Burlöv KB.

SAMRÅDSSYNPUNKTER

Under plansamråd 25 oktober 2009 – 25 november 2009 framkom följande synpunkter, vilka redovisas utförligare i det särskilda utlåtandet:

- Önskemål om kortare genomförandetid för detaljplanen.
- Frågor angående befintliga och framtida gemensamhetsanläggningar.
- Frågor kopplade till utförd sanering och framtida saneringsbehov.

BAKGRUND OCH SYFTE

En detaljplan för Strandängen, Tågarp 20:7 m (F.d. Herman Gotthardtsområdet) antogs av Kommunfullmäktige 2003-12-15. Planen syftade till att möjliggöra bostäder och förskola inom ett före detta verksamhetsområde.

Större delen av Strandängenområdet bebyggdes i samband med att planen vann laga kraft, men i den södra delen har området förblivit oexploaterat. På grund av förändrade marknadsbehov önskar nu exploitören LB-Hus AB att en ny detaljplan för denna del av området tas fram.

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra bostäder under friare former än tidigare i den västra och mellersta delen av det nu aktuella planområdet. Vidare ska planen inom motsvarande delar även möjliggöra gruppbo-städer i form av LSS-boende och/eller äldreboende.

Den östliga delen av planområdet har inkluderats i planförslaget i syfte att tydliggöra vilka bestämmelser som gäller för bostadsbebyggelsen inom området. Inga förändringar jämfört med gällande plan har dock gjorts i denna del.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt bestämmelserna i 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL) samt 6 kap. 11§ miljöbalken (MB) skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför någon vidare miljöbedömning ej görs. Ställningstagandet motiveras med att:

- Planförslaget medger inte någon av de verksamheter som i enlighet med 5 kap 18 § PBL kräver en miljökonsekvensbeskrivning.
- Planområdet berörs inte av riksintresse eller annat förordnande och är förenligt med intentionerna i översiktsplan och fördjupad översiktsplan. Planförslagets bestämmelser innebär endast en mindre förändring i jämförelse med gällande detaljplan.
- Genomförandet av planen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Inga särskilda riskobjekt påverkar planområdet negativt. Trafikbuller från närliggande vägar bedöms ej överskrida tillåtna nivåer och planområdet bedöms inte heller vara påverkat av allt för höga nivåer av luftföroreningar.

PLANDATA

Läge och omfattning

Området som berörs av den nya detaljplanen är beläget väster om Lommavägen och sydöst om Arlövs utfart mot cirkulationsplats Arlöv på Västkustvägen/motorväg E6. I söder avgränsas området av Repslagaregatan, i öster och väster av Trossgatan och i norr av en mindre gata och befintlig park. Planområdet omfattar ca 1,2 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av exploitören LB-Hus AB.



Planområdet, vy mot nordost. I den östra delen finns sex genomförda hus som följer planförslaget och gällande plan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och övriga förordnande

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Översiktliga planer, planprogram, avtal etc.

I kommunens översiktsplan, antagen oktober 1998, anges området som blandad stadsbebyggelse med exploatering inom 10 år. Översiktsplanen förklarades aktuell -02 och -06.

Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Arlöv var ute på samråd under hösten 2007 och är nu föremål för revidering inför kommande utställning. I

planen anges området som befintliga bostäder med inslag av service, mindre grönytor mm.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan för Strandängen, Tågarp 20:7 mm (Fd Herman Gotthardsområdet), plan nr 197, som antogs av Kommunfullmäktige 2003-12-15. Enligt planen begränsas markanvändning inom det nu aktuella planområdet till boende och förskola i en västlig del, samt till endast boende i den mellersta och östra delen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markanvändning

Tidigare utgjorde planområdet del av ett större industriområde med blandade verksamheter. Industrierna avvecklades i omgångar under slutet av 1900-talet och ersattes under 2000-talet av bostäder, i enlighet med nu gällande detaljplan. Inom det aktuella planområdet kom endast en östlig del att byggas, i övrigt har området förblivit outnyttjat. Det gäller även den västliga del som avsattes för förskola som alternativ till bostäder.

Bebyggelse

Öster om planområdet, längs Lommavägen, finns idag grupphusbebyggelse i form av putsade parhus i två plan. Till parhusen hörande komplementbyggnader för garage, mindre verksamheter och liknande finns placerade mot Trossgatan. Väster om planområdet reser sig nybyggda punkthus i sex våningar. I söder är bebyggelsen av villakarakter, 1 – 1 ½ plan, blandad i ålder och utformning. Husen ligger i anslutning till, men på olika avstånd från gata.

Naturmiljö, topografi och vegetation

Planområdet och dess omgivning är relativt flack.

Tidigare industriell användning liksom byggaktiviteten har bidragit till att naturmiljö och vegetation idag är så gott som obefintlig inom planområdet. Undantaget utgörs av de nyanlagda trädgårdarna som hör till kedjehusen i planområdets östra del.

I planområdets närmsta omgivning utgörs vegetationen främst av grönskan i trädgårdarna söder om Repslagaregatan, samt i anslutning till parhusen längs Lommavägen. För området utgör parken norr om planområdet den viktigaste grönstrukturen. Parken kommer att planteras med gräs och enstaka större träd.

Markförhållanden

Geoteknik

En radonundersökning (Radonanalys – GJAB 2002-06-25), en översiktlig geoteknisk undersökning samt en miljöutredning av marksituationen inom området ("Miljöbedömningar – mark och vatten", PNB Entreprenad AB,

2003-02-24) genomfördes i samband med att gällande detaljplan arbetades fram. Informationen nedan är hämtad ur gällande plan:

”Marken består till stor del av fyllning. Grundvattenytan ligger relativt högt, varför källare bedöms som olämpligt. Markförhållandena är i övrigt homogena över ytan inom området och behöver således inte påverka planutformningen.”

Byggnader i 1-2 plan bedöms kunna grundläggas utan särskild grundförstärkning medan bebyggelse i 3-4 plan kan fordra viss grundförstärkning eller byte av massor etc.

Radonundersökning konstaterade att marken utgör lågriskområde, varför radonskydd inte erfordras.

På uppdrag av Burlövs Kommun har PNB Entreprenad AB utfört en miljöutredning av marksituationen på området. Utredningen visar att fyllnadsmassorna på området punktvis innehåller restprodukter från historiska verksamheter på fastigheten. Restprodukterna bedömdes inte utgöra en miljö- och hälsorisk för den kommande markanvändningen.

Under 2008 togs en detaljerad markundersökning fram och sanering genomfördes av Detox AB på uppdrag av Strandängen i Burlöv KB. Analysresultat och åtgärder redovisas i rapporten ”Strandängen, Burlövs kommun, Detaljerad markundersökning och sanering” från 2008-06-25. Sedan saneringen genomfördes har Naturvårdsverkets riktlinjer och bedömningsgrunder ändrats vilket kan medföra krav på ytterligare åtgärder i bygglovsskedet.

Fornlämningar

Tidigare schakter och återfyllnader inom området innebär att någon förekomst av fornlämningar inte är aktuell.

Dagvatten

Bostadsbebyggelsen som omfattas av gällande detaljplan ansluts till kommunens dagvattennät i korsningen Gotthardsgatan/Hamngatan. Fördröjningsmagasin för dagvatten finns på den tidigare gräsbevuxna allmänna platsen mellan Gotthardsgatan och Arlösvägen, samt inom ett mindre område omedelbart väster om planområdet, längs Repslagarevägen. Utsläppsmängderna till dagvattennät får för hela Strandängsområdet inte överskrida 10 l/s.

Trafik och gata

Planområdet är fördelaktigt beläget i nära anslutning till viktiga transportstråk, framför allt Västkustvägen som leder in mot Malmö. Västkustvägen nås från Repslagaregatan via Lommavägen och Arlösvägen, väg 18.

Repslagaregatan används endast av boende i området, varför trafikmängden är begränsad. Högsta tillåtna hastighet är 30 km/h. Parkering är tillåten i längsgående riktning på båda sidor om gatan.

Inom det område som omfattas av gällande detaljplan är en inre lokalgata runt parken anlagd.

Gång- och cykel

Separat gång- och cykelbana finns längs Lommavägen samt längs Arlövsvägen, väg 18. Längs Repslagaregatan och Trossgatan delar cyklisterna och bilisterna körbana.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Burlövs station med uppehåll för pågatågstrafik ligger 1,2 km norr om området. Hållplats för regionbuss 132 mellan Malmö och Landskrona finns på Lommavägen, nordost om planområdet. Regionbuss 133 mellan Malmö och Lomma via Alnarp planeras få en hållplats alldeles väster om området inom kort. Därutöver finns möjlighet att ta regionbuss mellan Malmö och Lund med hållplats vid Sockerbitorget, ca 800 m från området.

Service

Förskola och grundskola finns på gång- och cykelavstånd från området, på andra sidan Lommavägen. Intill området finns en ny livsmedelsbutik och på Burlövs centrum, ca 1,5 km bort, finns ett stort utbud av butiker.

Teknisk försörjning

Ledningsnät för vatten och avlopp, fjärrvärme och el finns utbyggt i omgivande allmänna gator. Nätstation för el medges i gällande plan strax norr om det nu aktuella planområdet.

Miljö- och hälsorisker

Buller

Strandängsområdet berörs av trafikbuller från tre håll; från Västkustvägen och Arlövsvägen i väster och från Lommavägen i norr och öster. Krav på bullerskydd är infört i gällande plan nr 197. Uppförda bullerskärmar i kombination med det skydd som omgivande ny bebyggelse innebär bedöms bidra till att bullerstörningarna på planområdet inte är allvarliga. Inte heller trafikbullret från Repslagaregatan, Trossgatan och Arlövsvägen bedöms utgöra någon påtaglig störning på planområdet.

Riskobjekt

En särskild riskanalys (ØSA 2003-06-13) genomfördes i samband med att gällande plan arbetades fram. Analysen avsåg de tre riskobjekt som berör området, nämligen bensinstationen, transportlederna för farligt gods respektive gasolstationen vid Repslagaregatan. Riskanalysen visade på så låg risk i alla tre avseendena att det inte ifrågasätter användningen av området för bostäder. Förutsättningarna har inte förändrats nämnvärt sedan riskanalysen gjordes. Resultatet av analysen anses därmed fortfarande vara aktuell.

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer med avseende på föroreningar i luft bedöms ej överskridas inom planområdet.

Markföroreningar

Marksanering inom planområdet har genomförts under 2008 vilket redovisas i en särskild rapport (Detox AB 2008-06-25). Marksaneringen utgick från de förhållanden som förelåg i gällande detaljplan och utfördes enligt de riktlinjer som var gällande under 2008.

FÖRÄNDRINGAR

Markanvändning

Planförslaget innebär att den västra och mellersta delen av planområdet ges användningen bostäder vilket utvecklas och preciseras till att även innefatta gruppboende i form av LSS-boende och äldreboende. I den östra delen medges endast bostäder. För samtliga bostäder gäller att även inslag på bottenvåningen av icke störande verksamhet med anknytning till boende på fastigheten tillåts.



Illustrationskarta för del av planområdet (LB-Hus)

Bebyggelse

Enligt planförslaget medges i den östra delen kedjehus i 1 ¾ plan. Byggnaderna av denna del har redan påbörjats, med stöd i gällande detaljplan (ej färglagda på karta ovan). Kedjehusen har utformats med vitputsade fasader och är placerade i nära anslutning till Trossgatan.

I den mellersta och västra delen av planområdet medges bostadshus i 1, 1 ½ och 1 ¾ plan.

Bostadshusen ska utformas i enlighet med sedan tidigare utarbetat kvalitetsprogram. Färgsättningen, materialval och utförande av fasader och tak ska vara samordnad.

Krav på sadeltak ställs i befintlig detaljplan men föreslås tas bort. Även kravet på att byggnader skall vara placerade med ena fasaden eller carport 1 m från tomtgräns mot gata eller gemensam mark utgår. Skälet är att medge större frihet att anlägga uteplatser med goda solförhållanden. Då bebyggelsen på motstående sida av Repslagaregatan ligger fritt placerade i förhållande till fastighetsgräns bedöms detta ändå kunna ge en sammanhållen bebyggelsemiljö mot gata.

Mark och grönstruktur

En stadsmässig gatumiljö eftersträvas inom Strandängsområdet och det är viktigt att både bebyggelse och planteringar inom kvartersmark bidrar till detta. Där fastighetsgränsen mot gata, annan allmän plats eller gemensamhetsanläggning ej bebyggs ställs därför krav på häckplantering. Häckar ska placeras 0,5 m innanför fastighetsgränsen.

Dagvatten

Fastigheterna inom planområdet ansluts till den damm för fördröjning av dagvatten som anlagts i samband med genomförandet av gällande detaljplan. Befintlig dagvattendamm är dimensionerad för att ta emot dagvatten från hela Strandängenområdet.

Trafik och gata

Trafik inom planområdet matas från Repslagaregatan samt Trossgatan. Lokalgator anläggs på kvartersmark. Lokalgator bedöms kunna rymmas inom den befintliga gemensamhetsanläggningen *Tågarp ga:8*.

Parkeringen i området sker helt på kvartersmark med två platser per bostad för markbostäder med äganderätt och 1,5 plats per bostad för markbostäder med hyresrätt.

Gång- och cykel

Mellan den mellersta och östra delen ska marken hållas tillgängligt för allmän gång- och cykelstråk. Stråket binder samman parken/bostadsområdets norra delar/Lommavägen med Repslagaregatan och bostadsområdet söder om planområdet.

Teknisk försörjning

Den nya bostadsbebyggelsen ansluts till befintliga ledningar i allmän gata.

Buller

För att säkra en god boendemiljö inom området ställs enligt planförslaget krav på att Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden för trafikbuller i boendemiljö ej överskrids. Gällande riktvärden är: 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Markföreningar

Eftersom området tidigare använts för industriändamål skall marken uppfylla krav för känslig markanvändning innan den kan anses vara lämplig för sitt ändamål. Delar av området sanerades i samband med gällande detaljplan men på grund av att bebyggelse föreslås i nya lägen införs en planbestämelse om att mark för bostäder, gruppboende, äldreboende och icke störande verksamheter skall vara efterbehandlad innan den tas i bruk för sitt ändamål.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget med tillhörande ändringar har utarbetats av FOJAB arkitekter. Medverkande från kommunen har varit samhällsbyggnadschef Mona Svensson samt planarkitekt Kerstin Lönnhag.

2010-05-14

Arkitekt SAR/MSA
Karin Fagerberg
FOJAB arkitekter

Samhällsbyggnadschef
Mona Svensson
Burlövs kommun



Detaljplan för
del av Strandängen, Tågarp 20:117 m fl
Burlövs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande och beräknas bli föremål för samråd under november månad och därefter kunna antas av Tekniska nämnden under våren 2010.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid bestäms till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

I detaljplanen ingår ingen allmän platsmark.

Exploatören LB-Hus AB är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Avtal

Överenskommelse inför genomförande av projektet Strandängen har träffats mellan LB-Hus AB och Burlövs kommun, genom dess bygg- och anläggningsnämnd, och godkändes av kommunfullmäktige 2003-01-20.

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Burlövs kommun och LB-Hus AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning har genomförts med stöd av gällande detaljplan nr 197. Förnyad fastighetsbildning kan vid behov ske med stöd av denna detaljplan.

Gemensamhetsanläggning *Tågarp ga:8* gäller för gator och belysning inom planområdet och tillfarter till fastigheter inom planområdet förutsätts kunna lösas inom gemensamhetsanläggningen. Samtliga fastigheter inom området skall vara anslutna till *Tågarp ga:8*.

Detaljplanen för Strandängen, Tågarp 20:7 mm (F.d. Hermann Gotthardt-sområdet), antagen 2003-12-15, möjliggör bildande av en gemensamhetsanläggning för dagvatten och fastigheterna inom aktuellt planområde skulle kunna anslutas till en sådan gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringen avses bära samtliga kostnader inom exploateringsområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Anslutningar till försörjningsnät skall ske enligt kommunens anvisningar.

I samband med att detaljplan nr 197 togs fram gjordes en enklare geoteknisk undersökning som fortfarande bedöms vara aktuell. Fördjupad geoteknisk undersökning förutsätts göras av exploitören före projektering och val av grundläggningsmetod.

Markarbeten förutsätter anmälan till tillsynsmyndigheten enligt 9 kap 6§ miljöbalken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande från kommunen har varit planarkitekt Kerstin Lönnhag.

2010-05-14

Arkitekt SAR/MSA
Karin Fagerberg
FOJAB arkitekter

Samhällsbyggnadschef
Mona Svensson
Burlövs kommun