

### PLANKARTA BESTÄMMELSER

#### Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven anordning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns. Administrativ gräns ritad 3 mm utanför planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- Föreskriven höjd över nollplanet
- LOKALGATA Lokaltrafik
- GC-VÄG Gång och cykeltrafik / Tillfart till fastighet tillåten
- PARK Park/Grönområde
- P Parkering

##### Kvartersmark

- B Bostäder, lägenhetsdaghem, garage, förråd
- LEK Lek
- H Handel, Restaurang
- E Tekniska anläggningar. Avstånd mellan nästasjon och närmsta brännbara del får minst vara 5m.

#### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>1</sub> Minsta tomtstorlek 450m<sup>2</sup>  
Högst 40% av fastighetsytan får bebyggas (bebyggd area)
- e<sub>2</sub> Minsta tomtstorlek 450m<sup>2</sup>  
Högst 50% av fastighetsytan får bebyggas (bebyggd area)

#### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas.
- Marken får enbart bebyggas med uthus/garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

#### MARKENS ANORDNANDE

- VALL Bullervall skall anläggas så att den i kombination med tätplank ger en bullerreduktion i enlighet med föreskrivna värden i db<sub>1</sub>.
- Tät plank skall anordnas till angiven höjd i meter.
- Utfartsförbud

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I Högsta antal våningar
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta tillåtna takvinkel
- Frontespiser och kupor tillåts på sammanlagt 1/3 av fasadlängden

#### UTSEENDE BEBYGGELSE

- f<sub>1</sub> Bostadshusen skall utformas med tegel- eller putsfasader. På bostadshus skall takpannor vara röda. Solpaneler får utgöra mindre del av takytan.
- Tak på komplementbyggnad får delvis utgöras av solpaneler.

#### BYGGNADSTEKNIK

- Dagvatten Dagvatten skall fördröjas så att sammanlagt högst 8 liter per sekund från Planområdet (PI) behöver avledas till kommunala dagvattnenät.
- Radon Grundkonstruktioner skall utföras så att riktvärden för radonstrålning underskrives.
- Ventilation Bostäder ska förses med avstängningsbar ventilation. Friskluftsinlag placeras på husens tysta sida.

#### STÖRNINGSKYDD

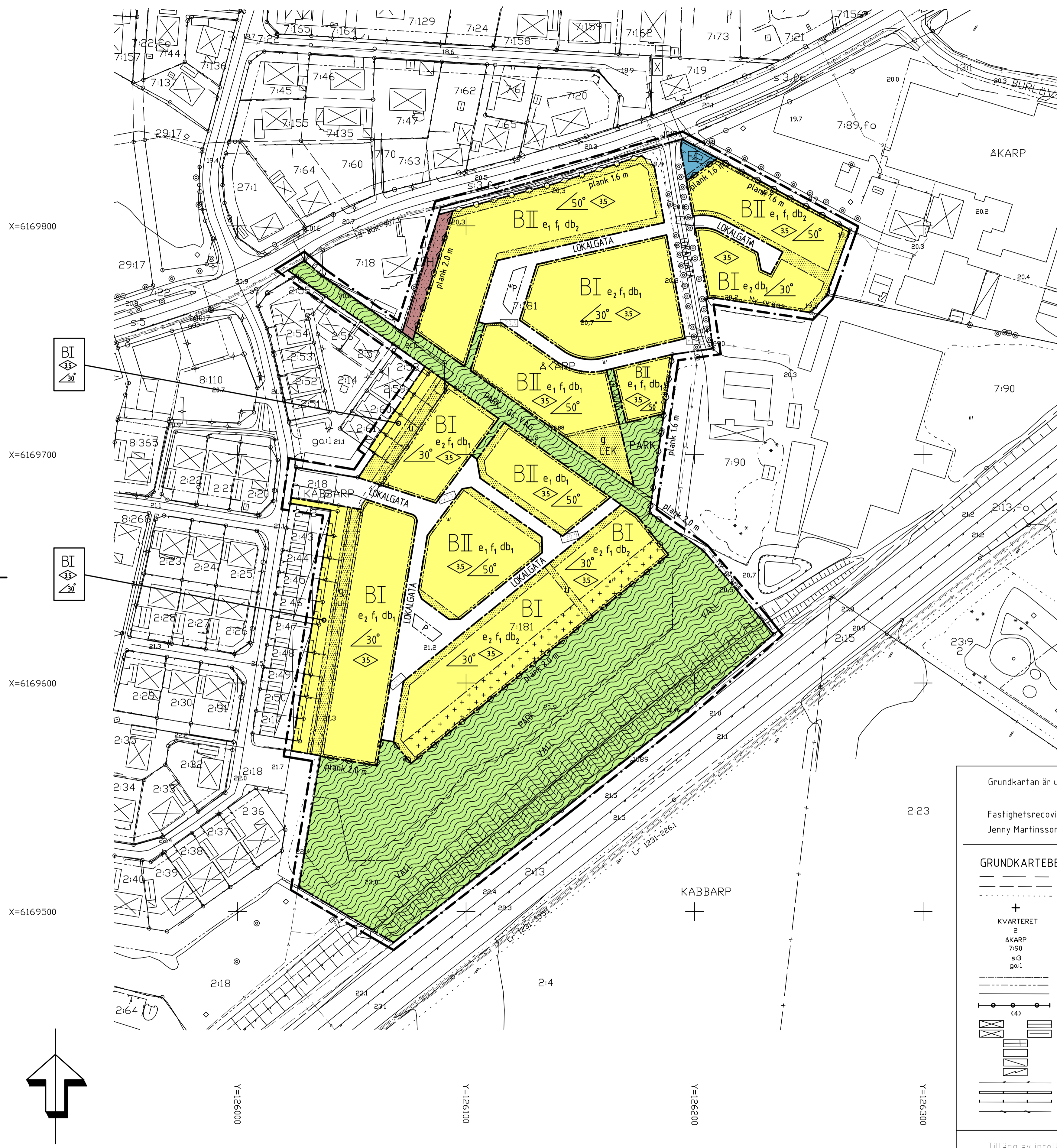
- db<sub>1</sub> Åtgärder skall utföras så att riktvärden för trafikbuller enligt nedan underskrives
- Riktvärden för buller från vägtrafik (enligt infrastrukturenriktning för framtida transporter, 1996/97:53)

Utrymme	Ekvivalentnivå dBA	Maximal nivå dBA
Inomhus	30	45 (natteid)
Utomhus		
- vid fasad (frifältsvärde)	55	-
- på uteplats	-	70

- \*Får överskridas max 5 gånger per natt.
- Redovisning av bullerskydd sker vidare i samband med bygglovsansökan och vid byggstart.
- db<sub>2</sub> Områden där, utöver vad som gäller enligt db<sub>1</sub>, minst hälften av antalet sovrum i en lägenhet skall vändas åt den minst bullersatta sidan.

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetider är femton år från den dag planen vinner laga kraft.



X=6169800

X=6169700

X=6169600

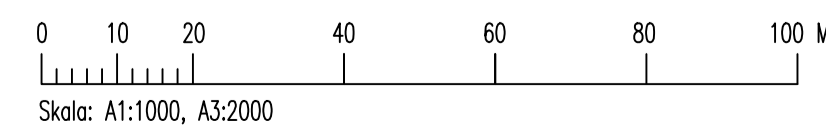
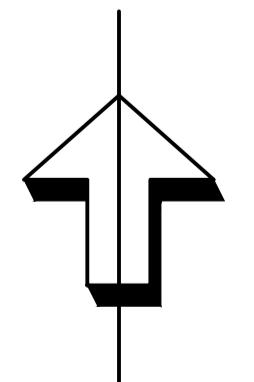
X=6169500

Y=126000

Y=126100

Y=126200

Y=126300



Grundkartan är upprättad av lantmäterimyndigheten

Fastighetsredovisningen aktuell: 2008-10-13  
Jenny Martinsson

Koordinatsystem: plan SWEREF 99 13 30  
höjd RH 70

#### GRUNDKARTEBETECKNINGAR:

	Traktgräns, kvartersstråkgräns		Vägbana
	Fastighetsgräns		Gångstig
	Anmängningsgräns (fråttighet m.m)		Slätt
	Rutnätskryss		Dike
	KVARTERET		Strandlinje
	ÅKARP		Ägaregräns
	7:90		Barträd
	gs:3		Lövträd
	gs:1		Lövskog resp. barrskog symboler
	Användningsgräns		Åker
	Egenskapsgräns		Ångs- hag- eller betesmark
	Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns		Kärr, mosse, sankmark
	Utfartsförbud		Vattenyta
	Administrativ bildad tomt		Järnvägsspår
	Bostadshus resp. uthus karterat efter husniv.		Polygonpunkt
	Bostadshus resp. uthus karterat efter laktkonturen.		Stolpe
	Kyrka		Belysningsstolpe
	Byggnad i allmänhet.		Fornlämning
	Skärmarak		Avvägd höjd
	Transformatorbyggnad		Höjkurvor
	Staket eller plank		
	Stenmur		
	Stödmur		
	Häck		

Tillägg av intolkade huvudledning 2009-09-15

Solvig Olsson, Metria

Gästledning  
Teleledning  
Eledning i mark

- #### HANDLINGAR
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
  - Utlåtna angående utställningshandling
  - Samrådsredogörelse
  - Redogörelse för programsamråd

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE  
**ÅKARP 7:181 m.fl**  
PLANKARTA MED BESTÄMMELSER  
BURLÖVS KOMMUN SKÅNE LÄN

Mona Svensson  
Samhällsbyggnadschef/Stadsarkitekt

Ingemar Jönsson  
Arkitekt SAR/MSA

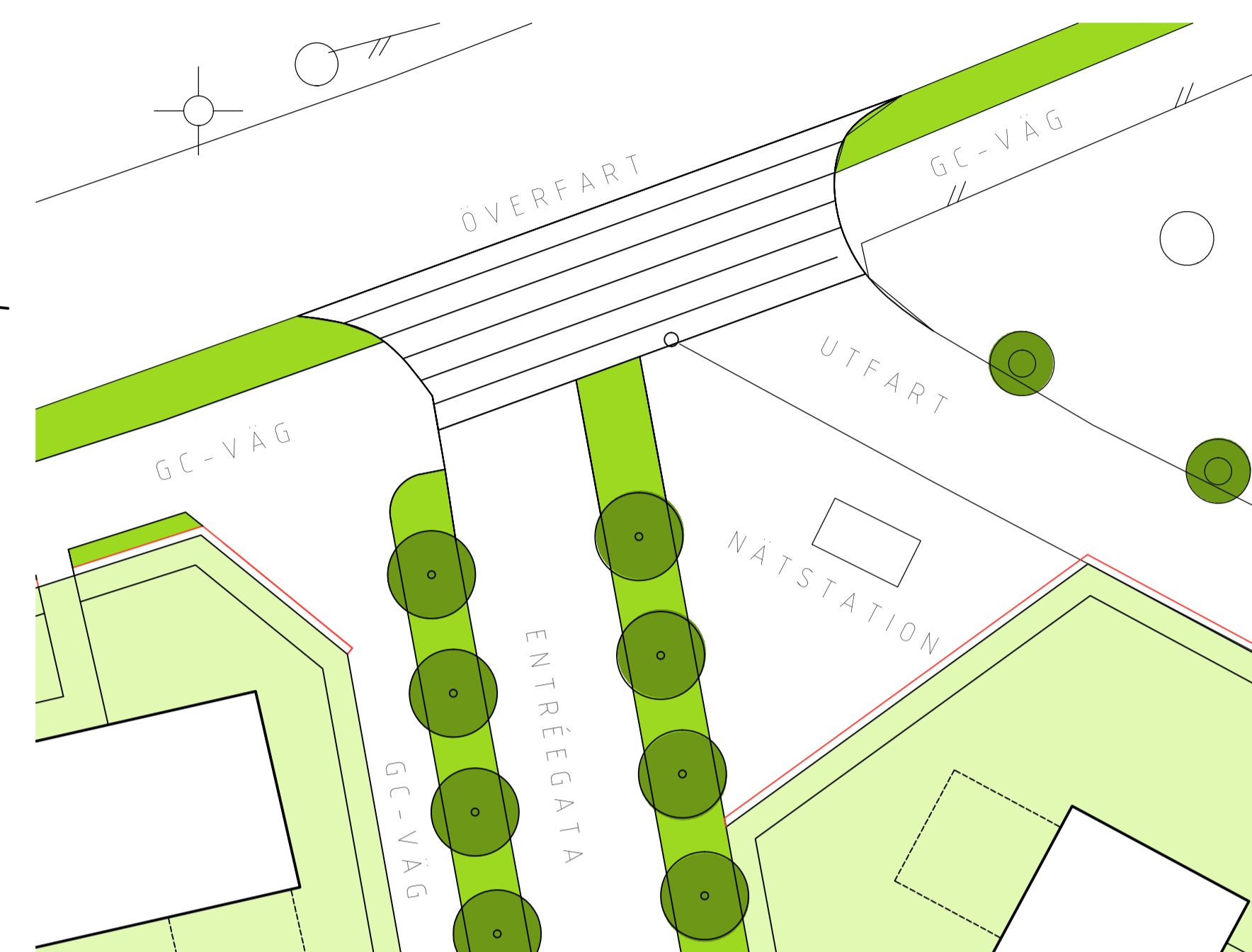
Kenji Miyazu  
Arkitekt SAR/MSA

Jaenecke Arkitekter AB

Antagen av kommunfullmäktige: 2010-06-21  
Laga kraft: 2010-07-20  
Genomförandetiden utgår: 2025-07-20



ILLUSTRATIONSPLAN 1:1000



DETALJ 1:200

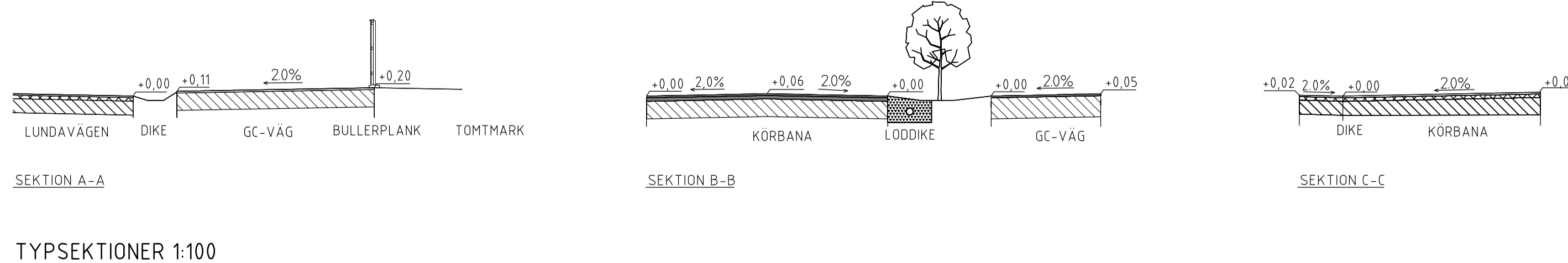
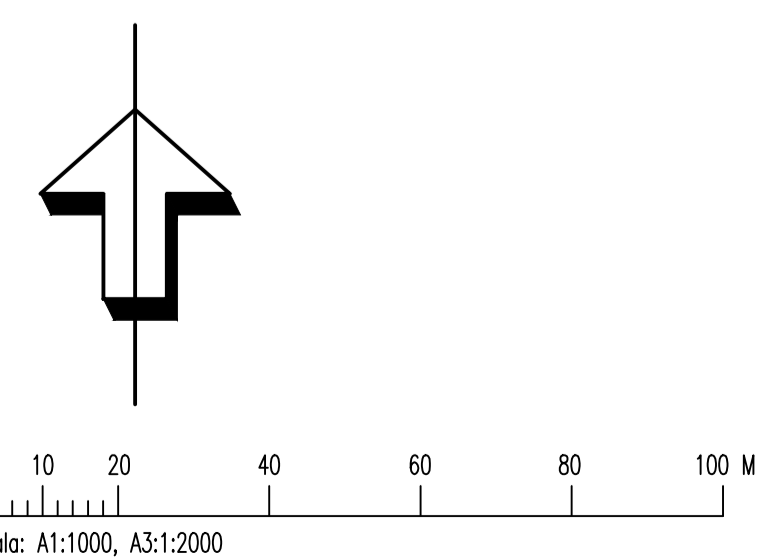
Grundkartan är upprättad av lantmäterimyndigheten

Fastighetsredovisningen aktuell: 2008-10-13 Koordinatsystem: plan SWEREF 99 13 30  
Jenny Martinsson höjd RH 70

**GRUNDKARTEBETECKNINGAR:**

Traktgräns, kvarterstraktgräns	Vägbana
Fastighetsgräns	Gångstig
Anngräns (fastighet m m)	Slätt
Rutnätskryss	Dike
<b>KVARTERET</b> 2 ÅKARP 7:90 s:3 ga:1	Strandlinje
Kvarteretsnamn som utgör del av fastighetsbeteckning	Äggräns
Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn	Barrskog
Traktnamn	Levträd
Registreringsnummer för fastighet med traktnamn	Levskog resp. barrskog symboler
Registreringsnummer för samfällighet	Åker
Användningsgräns	Ångs- hag- eller betesmark
Egskapsgräns	Karr, moss- sankmark
Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns	Vattentyta
Utmarksförbud	Järnvägsspår
Administrativt bildad tomt	Polygonpunkt
Bostadshus resp. utbus karterat efter huslinje	Stolpe
Bostadshus resp. utbus karterat efter takkonturen	Belysningsstolpe
Kyrka	Fornlämning
Byggnad i allmänhet	Avvägd höjd
Skarntak	Höjdhurvor
Transformatorbyggnad	
Staket eller plank	
Stenmur	
Stenmur	
Träck	
Tillägg av infolade huvudledning 2009-09-15	Gästledning
Solvig Olsson, Metria	Taletledning
	Ettledning i mark

Plandisposition av Bertil Mernsten Arkitekt SAR/MSA



TYPSEKTIONER 1:100

ILLUSTRATIONSPLAN FÖR OMRÅDE  
**ÅKARP 7:181 m.fl**

BURLÖVS KOMMUN SKÅNE LÄN

Mona Svensson Samhällsbyggnadschef/Stadsarkitekt  
Ingemar Jönsson Arkitekt SAR/MSA  
Kenji Miyazu Arkitekt SAR/MSA  
Jaenecke Arkitekter AB

Antagen av kommunfullmäktige: 2010-06-21  
Laga kraft: 2010-07-20  
Genomförandetiden utgår: 2025-07-20



**BURLÖVS KOMMUN**  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

nr.229

Detaljplan för Åkarp 7:181 mfl. "Trädgårdsbyn"  
Burlövs kommun, Skåne län  
normalt planförfarande

## PLANBESKRIVNING



## HANDLINGAR

Detaljplanehandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, denna planbeskrivning med bilagor, genomförandebeskrivning och utlåtande. Planprogram daterat 2008-10-01, redogörelse för programsamråd daterat 2009-06-01 och samrådsredogörelse daterat 2010-01-11 finns också upprättade men bifogas ej här.

## PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av 38 st. 1-plans och 1½-plans villor.

### Befintliga förhållanden

Området ligger klart avgränsat mellan befintlig bebyggelse, Lundavägen och motorvägen Malmö - Lund. I väster ansluter radhus från 1970-talet. I nordvästra hörnet gränsar Lillgården - en restaurang med gamla anor. Åt norr ansluter parkeringen till Åkarps All-växtcenter. I öster gränsar området till gården med drivhus dit marken en gång hört. Hela området har använts för odling huvudsakligen som trädgårdsmästeri.

Marken är i det närmaste plan, men sluttar jämnt från dryga 21 meter i söder till knappa 20 meter i norr.

Inom området och i den närmaste omgivningen finns en betydande vegetation. Kring den befintliga gården finns en trädgård/park med stora träd och uppfarten till gården från Lundavägen utgörs av en allé. Snett igenom området löper en skyddsplantering. Längs Lundavägen samt infartsvägen till All-växtcenter finns en äldre häck och längs motorvägen, endast ca 2,5 meter från vägrenen växer en rad med stora popplar.

En bedömning av vegetationen har gjorts och tas upp i under bilaga 6. En utgångspunkt har varit att bibehålla den befintliga vegetationen i planområdet. Men med hänsyn till den genomgående låga kvaliteten på det befintliga växtmaterial kommer ersättande nyplantering ske i många fall. Som kompensation för de fall där häckar och träd helt måste tas bort med hänsyn till plandispositionen sker en omfattande nyplantering enligt illustrationsplanen.

### Planförslaget

Förslaget redovisar en utbyggnad med totalt 38st fristående enbostadshus/villor. Utbyggnad är avsedd att ske i en följd såsom ett grupphusområde.

Villorna formar två ungefär lika stora grupper. Den södra gruppen får sin tillfart från Lundavägen via Ostvägen, den norra gruppen får tillfart direkt från Lundavägen. De båda grupperna har en likartad disposition där villorna ligger längs en inre gatuslinga. En mindre platsbildning med några

träd och en bänk integreras i gaturummet som ger grupperna en egen karaktär och bidrar till trivsel och skönhet. Hit förläggs också några gästparkeringsplatser.

I väster möter utbyggnaden befintlig radhusbebyggelse och Lillgårdens restaurang. De befintliga radhusen tillföres extra tomtyta för arrende eller tillköp. Längs denna kant utlägges också ett u-område för befintliga och eventuellt tillkommande gasledning. Lillgårdens restaurang har idag mycket begränsad tomtyta mot föreslagna villor. För att förbättra förhållandena tillföres Lillgården tomtmark. Ett plank i tomtgränsen skyddar även villorna från störningar och insyn.

I nordväst ligger fyra av villatomterna fram mot Lundavägen. Husen placeras och utformas så att störningar från vägen mildras. Ett plank förbättrar skyddet ytterligare för ljud- och ljusstörningar. Lundavägen tillföres mark för möjliggörande av plantering av gatuträd samt utökad gång- och cykelväg på den södra vägsidan.

I nordväst och öster anpassas bebyggelsen till gården och trädgårdsmästerierna. Mot All-växtcenter byggs ett 1.6m högt bullerplank.

Mot motorvägen i sydost lämnas ett brett skyddsområde med naturpark och en bullervall. Här arrangeras också i en del av grönyrtorna en grund skålformad försänkning för fördröjning och infiltration av dagvatten. Normalt är denna gräsyta torr.

Genom området skär en mindre väg från nordväst till sydost med en riklig och delvis bibehållen vegetation längs med. Vegetationen omfattas av biotopskydd och gallringen av den måste anmälas till Länsstyrelsen. Vägen kommer att fungera som gång- och cykelväg och bildar gränsen mellan de två grupperna. I anslutning till detta stråk placeras en lekplats för hela området. Invid lekplatsen arrangeras en andra yta för dagvatten likt den ovanstående. Infartsallén till den befintliga gården från huvudvägen i norr blir kvar, om än med ersatta träd, som ett väsentligt miljöinslag i den norra gruppen. Allén omfattas av biotopskydd och dispens för föryngring av den kommer att sökas hos Länsstyrelsen.

Villorna kommer att byggas i 1 och 1½-plan. De kommer att följa traditionella mönster men med inslag som ger dem ett modernt intryck. Medeltomtytan är ca 600 kvm. De minsta tomterna är nedåt 450 kvm, de största drygt 700 kvm. Bostadshusen är friliggande med varierande avstånd till tomtgräns, som minst cirka 2 meter. Garage/förrådsbyggnader placeras minst 1 meter från tomtgräns. Villorna förläggs nära gatulinjen, för att skapa en bykänsla i kvarterets inre. Byggnaderna placeras omväxlande med långsidor och gavlar mot gatan. Detta ger en variation inom grupperna och gör att husens uteplatser kan placeras i bästa läge vad avser insynskydd, solinstrålning och ljudpåverkan. Närmast motorvägen och mot den befintliga bebyggelsen förläggs 1-planshus för att begränsa bullerstörningarna och för att få en lämplig övergång till den befintliga bebyggelsen.

## PLANDATA – LÄGE – ANGRÄNSANDE PLANER

Den totala ytan som planen omfattar är ca 5 ha.

Villaområdena direkt norr om Lundavägen omfattas av en Stadsplan från 1973 (nr 90) för Björkvägen (Åkarp 6:4 m.fl.) I denna detaljplan ingår också Hvilans Folkhögskola som ligger strax nordväst om den aktuella planen.

Området norr om med växtcentrat inklusive en ny omfartsled i nordost liksom ett större utbyggnadsområde i norra delarna av Åkarp ingår i en omfattande detaljplan från 1987 för Åkarp 4:9 m.fl. Solliden, Östra gård (nr 136). Denna plan har endast till delar blivit förverkligad.

Ett mindre område nordväst om det aktuella omfattas av detaljplan från 1982 för Kabbarp 8:96 m.fl. (nr 124). Denna plan har ringa eller ingen påverkan på denna detaljplan.

Villaområdet direkt väster om omfattas av en större detaljplan från 1979 för ”Mejerivägen (Kabbarp 8:12 mfl)” (nr 116). Denna innefattar allmänna park- och planteringsområden innanför östra gränsen och längs motorvägen Malmö-Lund. Dessa områden i gränsen mot den aktuella planen kommer att tas med i denna och ges en delvis ändrad markanvändning.

De befintliga tomterna arrenderar idag mark i planen från 1979 markerad som allmänna grönområden. Denna mark planläggs som kvartersmark för fortsatt arrende eller tillköp. Marken ges tillika en byggrätt för utbyggnader i ett plan. Utanför tomterna söder om infartsväg samt innanför befintliga villatomter norr om infartsväg, utlägges ett u-område för befintliga gasledning.

### **Markägoförhållanden**

Marken är i privat ägo. Överenskommelse om försäljning har träffats under 2008. Den nya markägaren kommer att vara ByggCompagniet i Åkarp AB som kommer att svara för exploateringen enligt denna plan.

I samband med upprättandet av detaljplan nr 116 (enligt ovan) överfördes mark för allmänna gator och grönområden till kommunal ägo. Detta gällde delområden inom bebyggelsen men också mark för park respektive skyddsvallar utanför östra plangränsen och längs motorvägen.

Centralt beläget i området finns ett u-område för arrangerande av en gemensam lekplats. Lekplatsen byggs, ägs och förvaltas av en samfällighetsförening.

### **Områdets läge och tillgänglighet.**

Läget ger bästa tänkbara tillgänglighet regionalt och lokalt. Busshållsplats finns i omedelbar närhet vid Lundavägen med tät busstrafik Malmö-Lund. Pågatågsstationen i Åkarp ligger på cykel- och

gångavstånd. Åkarps centrum, Burlöv Center och Arlövs centrum ligger också bekvämt tillgängliga. Motorvägssystemet når man enkelt.

### **Gällande planer**

För det aktuella området finns inga detaljplaner med undantag för vad som redan nämnts under föregående punkt "Plandataläge – angränsande planer". I Översiktsplan 98 för Burlövs kommun är aktuellt område markerat som "sammanhållen bebyggelse för oförändrad markanvändning". Åkarps karaktär av stationssamhälle med småhusbebyggelse i parkmiljö skall utvecklas. Den föreslagna utbyggnaden kommer att utformas utifrån dessa riktlinjer och rymmes inom de ramar som översiktsplanen sålunda anger.

### **Bevarandefrågor**

I Bevarandeplan 2000, antagen av Kommunfullmäktige 2000-10-16 finns inga byggnader eller anläggningar upptagna för bevarande inom planområdet.

### **Arkeologi**

Området saknar synliga och kända fornlämningar enligt besked från Malmö Kulturmiljö. Inga särskilda undersökningar krävs vidare. I samband med mark och grävningsarbeten för utbygganden gäller allmänna regler om anmälningsplikt till Länsstyrelsen om fynd då påträffas.

### **Geoteknik**

Ett "Översiktligt utlåtande angående de geo- och miljötekniska förhållandena" har lämnats av PQ Geoteknik & Miljö med datering 2008-08-15. Ett utdrag härur bifogas detaljplanen.

Mulljordsskiktet varierar från 0,2 till 0,7 meter. Under detta finns lermorän i några delar sandjord. Fastheten är medelhög till hög. Grundläggning av enfamiljshus kan ske på konventionellt sätt utan särskilda åtgärder. Grundvattnet ligger på 2,0-2,5 meters djup.

Markradonhalten ligger på gränsen mellan normal och högrisk intervaller.

Grundläggning kommer att utföras så att radonhalten reduceras till värden under norm.

Föroreningar av DDT har uppmätts. Det är halter långt under gränser för saneringsinsatser. I samband med schaktning och grundläggning skall exploitören göra en anmälan till Burlövs kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning Miljö. Kompletterande undersökningar kan därvid aktualiseras

### **Dagvattenhantering**

Dagvattenhanteringen behandlas vidare i separat bilaga upprättat av S-Schakt Hörby.

Kommunens dagvattenledningar nedströms har begränsad kapacitet. Högst 1,5 liter per sekund och hektar får avledas eller totalt 8 liter per sekund från hela planområdet. Vid mindre kraftiga regn blir vattenavrinningen från området oftast långt under de tillåtna 1,5 liter/s och hektar. För att begränsa vattenflödena vid kraftiga regn krävs emellertid fördröjnings- och infiltrationsarrangemang. I

planen redovisas två översvämningsytor, en längs bullervallen för det sydvästra delområdet och en invid lekplatsen för det nordöstra delområdet. Den senare måste förses med pumpbrunn. Vid de mycket kraftiga och sällsynta regn som kan förekomma blir vattenståndet med ett medeldjup på cirka 45cm mitt i. Vattnet infiltreras och avleds relativt snabbt. Oftast ligger översvämningsytorna som tillgängliga gräsytor.

I bilagan som behandlar dagvattenhanteringen redovisas även höjdsättningen över området samt åtgärder som görs i gränzonen mot granfastigheter för att eliminera inringning av dagvatten på dessa fastigheter.

### **Spillvatten**

Spillvattenledningar ansluts till kommunens nät, vid den norra infarten.

Här finns kapacitet för att ta emot vattnet från den tillkommande villabebyggelsen.

### **Färskvatten**

Anslutning till kommunens vattenledningsnät kan ske i Lundavägen.

### **Brandvattenförsörjning**

Anläggandet av brandvattenledningar och brandposter sker i samråd med Burlöv Kommuns VA-verk. Det skall anordnas enligt gällande VAV-normen P-83, med maxavstånd 150m mellan posterna. Anläggningarna kommer att ligga i gatorna. Gator samt ansvaret för Brandvattenanläggningen och brandvattenförsörjning av området övergår till Burlövs kommun efter färdigställande, enligt exploateringsavtal.

### **Elförsörjning**

Anslutningspunkter för elförsörjning kommer att erbjudas med matning från Lundavägen, från den nätstation som finns där invid den norra infartsgatan. I planen avsätts mark för en utbyggnad av stationen.

### **Befintliga ledningar**

Längs den västra gränsen mot befintlig villabebyggelse ligger en gasledning. Detaljplanen lämnar utrymme för denna. Längs infartsvägen till Åkarp 7:89 samt längs infartsallén till Åkarp7:90 och vidare söderut finns befintliga mindre telekablar. Under befintlig vall ligger gasledning samt telekablar. Vallen byggs på från befintligt krön och inåt området och förändrar inte förhållandena för ledningar under. Ledningar inom området kommer att skyddas alternativt omläggas vid planens genomförande på exploatörens bekostnad. Området berörs i övrigt ej av huvudledningar av något slag. Mindre, lokala dränerings- och avloppsledningar liksom el-ledningar kommer även att omläggas i samband med exploateringen.



## **Bil-, gång- och cykeltrafik**

Planområdet får sina tillfarter för biltrafik från Lundavägen i norr. Den södra gruppen anslutes över en befintlig parkering till Ostvägen ut mot Lundavägen till ett befintligt fyrvägs kors. Den norra gruppen får sin tillfart via den befintliga infartsallén till gården. Den senare infarten måste utformas med särskild hänsyn i och med trafiksituationen vid utfart på Lundavägen samt korsningen med gc-väg längs Lundavägen och trafiken till och från Åkarps All-växtcentrum. En förstora detaljbild på illustrationsplanen visar utformningen. Detaljprojektering sker i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen Kommunteknik.

## **Kollektivtrafik**

Vid Lundavägen finns en busshållplats strax norr om området. Här går regionbuss nr 130 mellan Malmö och Lund med en buss var 20:e minut hela dagen. På kvällen går bussen en gång i timmen. Alla bostäder/villor kommer att ha mindre än 400 meter till hållplatsen. Pågatågsstationen ligger på tio minuters cykelväg respektive tjugo minuters gångavstånd.

## **Trafikbuller**

Området är påverkat av trafikbuller från motorvägen söder om samt från Lundavägen i norr.

Ljudet från motorvägen hörs som ett kraftigt brus när man rör sig inom området.

Åtgärder måste på olika sätt vidtas för att reducera bullret så att bostadsmiljön blir sund och attraktiv. Trivector Traffic AB, Lund, konsultföretag med specialistkompetens om trafik, har utfört en bullerutredning. De åtgärder som enligt denna krävs för att uppnå rekommenderad ljudnivå kan sammanfattas sålunda:

- Närmast och längs motorvägen inom planområdet föreslås en bullervall eller bullervall och plank i kombination. Totalhöjden måste vara minst 8.0 meter över motorvägens nivå. Avslutningarna av vallen måste utformas för att undvika ljudläckage. I sydväst föreslås att bullervallen byggs samman med den befintliga bullervallen till grannfastighet Åkarp 2:18. Vid gränsen till Åkarp 7:90 måste vallen vända in och fortsätta en bit åt nordväst, delvis förlagd inom Åkarp 7:90.
- För att bullerskydda det nordvästliga delområdet inom planen, vilket särskilt aktualiseras efter en planerad rivning av del av ett drivhus på Åkarp 7:90, erfordras också ett bullerskydd närmast motorvägen på denna fastighet. Här föreslås en bullervall med 5.5 meters höjd. Åtgärder inom grannfastigheter regleras med avtal mellan fastigheterna. Tillståndsgivningen regleras via marklov.
- Utöver bulleråtgärder närmast motorvägen krävs ytterligare åtgärder för begränsning av bullret från E:22:an. Husraden närmast och längs motorvägen utförs i ett plan. Garage-/förrådsbyggnaderna förläggs närmast motorvägen och sammanbinds med ett tätt plank på 2.0 meters höjd. Planket fortsätter runt på kortsidorna av tomtraden. Hörntomten längst i söder får motsvarande plank.

- För att bullerskydda husen alldeles norr om gc-vägen genom området, krävs ett tätt plank med höjden 1,6 meter som placeras i tomtgränsen mot Åkarp 7:90.
- Husraden närmast Lundavägen erfordrar också bullerskydd. Närmast vägen byggs ett tätt bullerplank med höjden 1.6 meter. Uteplatserna förläggs på den tysta, södra sidan av husen. Andelen sovrum åt Lundavägen begränsas till hälften. Bullerplank fullföljs runt hörn på tomtraden. I väster mot Åkarp 7:18, Lillgården fortsätter plank hela vägen ner längs tomtgränsen här får planket en höjd på 2.0 meter. Planket mot Lillgården fungerar samtidigt som insyns- och störningsskydd mellan villatomter och pågående verksamhet på Åkarp 7:18. Vid infartsvägen till Åkarp 7:90 ges husen omedelbart öster om denna ett bullerplank åt väster och norr mot Lundavägen och infartsväg till Åkarp 7:89, planket avgränsar samtidigt från en befintlig nätstation. För husen närmast Lundavägen måste tilluftsventiler placeras på tysta sidan.

Bulleråtgärder är utformade för att klara även framtida beräknade trafikmängder.

Med utbyggnaden av planområdet och med dess bullerskydd får bakomliggande områden i väsentligt lägre ljudvärden.

### **Transporter med farligt gods**

På motorvägen Malmö-Lund sker transporter av farligt gods i höga hastigheter. På Lundavägen förekommer sådana transporter i viss omfattning men i förhållandevis låga hastigheter. I ”Buller, avgaser och risker” utförd av Trivector AB, Lund, redovisas förutsättningarna och erforderliga åtgärder för att minimera effekterna av eventuella olyckor. Av avgörande betydelse för säkerheten är avståndet från motorvägsmitt till bostadshus, i planen 80 meter. Tillsammans med bullervallarna blir riskerna för boende vid direkta avkörningar försumbara. Vid olyckor med större gasläckage kan emellertid evakuering ibland vara enda möjligheten för att undvika skador.

### **Luftföroreningar**

Burlövs Kommun har låtit utreda luftkvaliteten inom kommunen. Resultatet redovisas i dokumentet ”Mätningar av luftföroreningar i Burlövs kommun under 2006 och 2007”. En av mätpunkterna ligger alldeles i närheten av det aktuella planområdet i Åkarp. Mätvärdena är från 2006.

Trivector Traffic AB, Lund har 2009 gjort kompletterande beräkningar vad avser luftföroreningar. Värdena grundas på dataprogram, allmänt vedertagna för denna typ av undersökningar och redovisas i ”Buller, avgaser och risker”. Även damm och andra fasta partiklar i luften innefattas i resultaten. Beräkningarna av kvävedioxidhalten visar ett årsmedelvärden på 16-21  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  och maxtimmedelvärde 98-percentil på 42-50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Att jämföras med motsvarande värden i Miljökvalitetsnorm SFS 2001:527 ”Förordningen om miljö kvalitetsnormer” som anger 40 respektive 90  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Sammanfattningsvis visar undersökningen på värden som ligger långt under gällande normvärden.

## Uppvärmning

Bostäderna kommer att utföras välisolerade och med teknik för begränsad energiåtgång genom återvinning. Uppvärmning sker med el via golvvärme och med tillskott från solenergi. Vedeldning tillåts endast för trivselledning.

## Landskapsbild och gestaltning

Planområdet med trädgårdsodlingar ligger idag väl inflikat mellan befintlig villabebyggelse, växthus, trädgårdsridåer och trädgångar. Landskapet är på detta sätt uppdelat till ett antal mindre avgränsade fält/rum. En utbyggnad enligt föreliggande förslag kommer inte att innebära någon omvälvande förändring. Med bibehållande, alternativt ersättning av, stora delar av den befintliga vegetationen samt med tillkommande planteringar inom grönområdet och tomter kommer området att behålla och förstärka sin gröna profil. Villabebyggelsen i 1- och 1½-plan är med sin utformning också mycket väl anpassad och anknyter på ett lågmått sätt till omkringliggande bebyggelse av likartat slag. De tillkommande villorna får dock karaktärsdrag som tydligt talar om att de tillhör vår tid. I bilaga 7, Modellfoton, redovisas en serie bilder som beskriver miljöerna vid mötet mellan den tillkommande bebyggelsen och omgivningen.

## Miljöpåverkan

Kommunen anser att den aktuella planen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan. Trots detta innebär en utbyggnad av området ofrånkomligen en förändring av miljön.

Detaljplanen skall beakta de regionala Miljömålen för att uppnå en god miljö sett ut olika synvinklar. Detta finns sammanfattat i ”Skånes Miljömål” utgiven av Länsstyrelsen i Skåne län 2003 vilka utgör ramen för nedanstående redovisning av det planerade områdets miljöpåverkan.

### God bebyggd miljö

- Den största förändringen kommer att märkas genom de bullerskyddsåtgärder, vallar, plank och staket som en bebyggelse i detta läge och efter dagens riktlinjer oundgängligen kräver för en god bullerskyddad miljö inomhus och utomhus. Med ett stort inslag av träd- och buskplanteringar i varierad form kommer intrycket att mildras.  
Ljudnivån från motorvägarna i det befintliga villa-/bostadsområdena norr om planområdet kommer minska med den barriäreffekt som tillkommande bebyggelsen och bullervallarna medför.
- Odlingsfälten såsom de ligger idag är ej allemansrättsligt tillgängliga och kan endast periodvis beträdas. Med den föreslagna utbyggnaden kommer grönytor mellan de tillkommande bebyggelsegrupperna och innanför bullervallen i söder att skapas. De större allmänna grönytorna sydost om området, liksom de mindre gröna ytorna inom bebyggelsen kommer att iordningställas så att en varierad, intressant och användbar miljö åstadkommes.
- Det centrala läget regionalt sett och närhet till centrumbebyggelse samt kollektivtrafik är i linje med mål för minskat transportbehov samt miljöanpassade och resurssnåla transporter.

- Husen kommer utföras radonsäkra för att tillgodose en god inomhusmiljö.
- Avfall samt belastningen av VA-systemen kommer att öka. Hanteringen av dessa kommer ske enligt kommunens gällande regler

#### Begränsad klimatpåverkan samt Frisk luft

- Biltrafiken på Lundavägen kommer att öka med tillskottet från de nya husen. Denna ökning kommer att vara marginell. Gång- och cykeltrafiken genom befintlig bebyggelse kommer även den att öka men inte i sådan omfattning att det skall betyda någon olägenhet för omgivningen. En fungerande gång- och cykeltrafik samt god tillgänglighet till kollektivtrafiken begränsar biltrafiken och därmed områdets klimatpåverkan samt luftföroreningar.
- Delar av energiförsörjningen kommer att tillgodoses genom solenergi, vilket innebär ett tillskott på förnyelsebar energi.
- Endast måttlig vedeldning tillåts vilket reglerar och minskar utsläpp av växthusgaser.

#### Ett rikt odlingslandskap

- Området bebyggs på tidigare odlad mark. Det regionalt centrala läget samt möjligheten att nyttja befintlig infrastruktur talar för att upplåta odlingsbar mark till bostadsbyggande. Kulturbärande landskapselement som knyter an till jordbrukslandskapet utgörs av två alléer som båda kommer att bevaras, om än delvis i förnygrad form.

#### Grundvatten av god kvalitet samt Ingen övergödning

- Dagvattnet kommer i och med den ökande andelen hårdgjorda ytor att öka, varför det måste fördröjas och infiltreras så långt markförhållandena medger då det kommunala nätet har begränsad kapacitet. Under normala väderleksförhållanden kommer dagvattenflödena från området att vara mycket låga. Vid kraftiga regn är två översvämningssytor redovisade i planen för fördröjnings- och infiltrationsarrangemang.

#### Ett rikt växt- och djurliv

- Befintlig vegetation bibehålls så långt möjligt alternativt ersätts med likvärdig vegetation. Tillkommande planteringar och anläggningar utföres för att gynna artrikedom och variation.

Sammantaget innebär en utbyggnad som här inom ett etablerat samhälle med utbyggd service och befintlig kollektivtrafik en förhållandevis mycket lägre miljöpåverkan och ett lägre resursuttag än vad de flesta alternativa lokaliseringarna i mera perifera lägen skulle medföra.

## PLANARBETETS OLIKA SKEDEN

Arbetet med detaljplanen kommer att löpa enligt följande preliminära tider.

- Utställning jan 2010
- Antagande april 2010
- Laga kraft maj 2010

### Avtalsfrågor

För fastighetsregleringar, vägfrågor, vatten- och avloppsfrågor m.m. kommer ett exploateringsavtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare att upprättas. Arbetet med avtalet pågår parallellt.

### Uppdraget och kommunkontakter

- Förslaget till områdets utformning har utförts av Arkitekt SAR/MSA Bertil Mernsten, Mernsten Arkitektkontor AB.
- Planhandlingarna har sammanställts av arkitekt SAR/MSA Ingemar Jönsson och arkitekt SAR/MSA Kenji Miyazu, Jaenecke Arkitekter AB.
- Utredning om geo- och miljötekniska förhållanden har utförts av PQ Geoteknik & Miljö.
- Utredning om åtgärder för dagvattenhanteringen har utförts av Olle Schönström, S-schakt.
- Avsnitten om kollektivtrafik, bil-, gång- och cykeltrafik, trafikbuller, luftföroreningar, farligt gods och miljöpåverkan har Trivector AB, Civ. ing. Petra Ahlström svarat för. Resultaten sammanfattas i bilagda undersökningsrapporter.
- Bedömning av vegetationen har utförts av Grontmij AB genom landskapsarkitekt Christin Mattisson.

Arbetet med samrådsförslaget har skett i nära kontakt med Samhällsbyggnadschef/Stadsarkitekt Mona Svensson och planarkitekt Kerstin Lönnhag samt andra företrädare för kommunen.

Mona Svensson  
Samhällsbyggnadschef /Stadsarkitekt  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Burlövs kommun

Ingemar Jönsson  
Arkitekt SAR/MSA  
Jaenecke Arkitekter AB

Kenji Miyazu  
Arkitekt SAR/MSA  
Jaenecke Arkitekter AB



Detaljplan för Åkarp 7:181 mfl. "Trädgårdsbyn"  
Burlövs kommun, Skåne län  
normalt planförfarande

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



# ORGANISATORISKA FRÅGOR

## Tidplan

Utställning	jan-feb 2010
Antagande	april 2010

## Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Utbyggnaden kan komma att ske etappvis.

## Fastighetsfrågor

Huvuddelen av marken ägs av ByggCompagniet i Åkarp AB.

I detaljplanen berörs också kringliggande fastigheter.

- Radhusfastigheter längs västra gränsen med ändring av gällande plan.
- Markområde i kommunal ägo längs motorvägen med ändring av plan.
- Lokalgatans anslutning över befintlig parkering i väster från den södra gruppen.
- Fastigheten Åkarp 7:18, Lillgården, med förslag till gränsjustering.
- Nätstation och utfart från Åkarp 7:89, Allväxtcenter, i anslutning till den norra utfarten.
- Stamfastigheten Åkarp 7:90, gården och plantskolan, varifrån planområdet avstyckats med bullervallar närmast motorvägen för skydd av den tillkommande bebyggelsen. Regleras vid marklovsansökan.
- Motorvägen Malmö-Lund, Vägverket med anslutningen av bullervallen.

## Gator och grönområden

All gatumark inom planområdet liksom samtliga allmänna grönytor enligt plankarans markeringar lägges under Burlövs kommuns huvudmannaskap. Ett mindre område mitt i planområdet avgränsas som ett g-område för möjlighet till en lekplats. Ägande samt ansvaret för uppförande och skötsel av denna lägges på en samfällighetsförening.

## Ledningar

El- och gasledningarna ägs av Eon. Vattenledningar är kommunala.

## Brandvattenförsörjning

Anläggandet av brandvattenledningar och brandposter sker i samråd med Burlöv Kommuns VA-verk. Det skall anordnas enligt gällande VAV-normen P-83, med maxavstånd 150m mellan posterna. Anläggningarna kommer att ligga i gatorna. Gator samt ansvaret för Brandvattenanläggningen och brandvattenförsörjning av området övertas av Burlövs kommun efter färdigställande enligt exploateringsavtal.

## Avtal

För att kunna genomföra planen upprättas ett exploateringsavtal mellan exploatören/markägaren och kommunen. I avtalet regleras de ekonomiska förutsättningarna för markutbyte, för utförande av exploateringsarbeten med mark, gator, dagvattenledningar, grönområden och andra anläggningar osv.

Motsvarande exploateringsavtal mellan exploatören, andra fastighetsägare och Vägverket enligt ovan kan aktualiseras för att reglera de ekonomiska förutsättningarna för förflyttningar av massor, uppbyggnad av bullerskärmar, utvidgning och justering av bullerskyddsområdets fastighetsgränser, planteringar m.m.

## Uppdraget och kommunkontakter

- Förslaget till områdets utformning har utförts av arkitekt SAR/MSA Bertil Mernsten, Mernsten Arkitektkontor AB.
- Planhandlingarna har sammanställts av arkitekt SAR/MSA Ingemar Jönsson och arkitekt SAR/MSA Kenji Miyazu, Jaenecke Arkitekter AB

Arbetet med planen i sin helhet har skett i nära kontakt med Samhällsbyggnadschef/Stadsarkitekt Mona Svensson och planarkitekt Kerstin Lönnhag och andra tjänstemän inom den kommunala förvaltningen.

.....  
Mona Svensson  
Samhällsbyggnadschef/Stadsarkitekt  
Samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun

.....  
Ingemar Jönsson  
Arkitekt SAR/MSA  
Jaenecke Arkitekter AB

.....  
Kenji Miyazu  
Arkitekt SAR/MSA  
Jaenecke Arkitekter AB