

Kommunledningsförvaltningen  
Handläggare: Fanny Jakobsson  
Telefon: 040-625 61 49  
E-post: fanny.jakobsson@burlov.se

Enligt sändlista

## **Lagakraftbevis för Detaljplan för del av Tågarp 15:11 m.fl., Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige antog den 14 oktober 2019 § 78 Detaljplan för Tågarp 15:11 m.fl. (DP 276).

Länsstyrelsen Skåne beslutade den 25 oktober 2019 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Kommunstyrelsens beslut om antagande överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslag överklagandet den 18 juni 2020. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen beslutade den 16 september 2020 att inte ge prövningstillstånd. Mark och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Antagandebeslutet vann laga kraft den 17 september 2020.

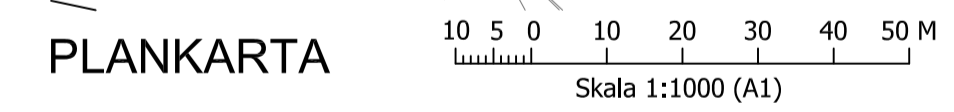
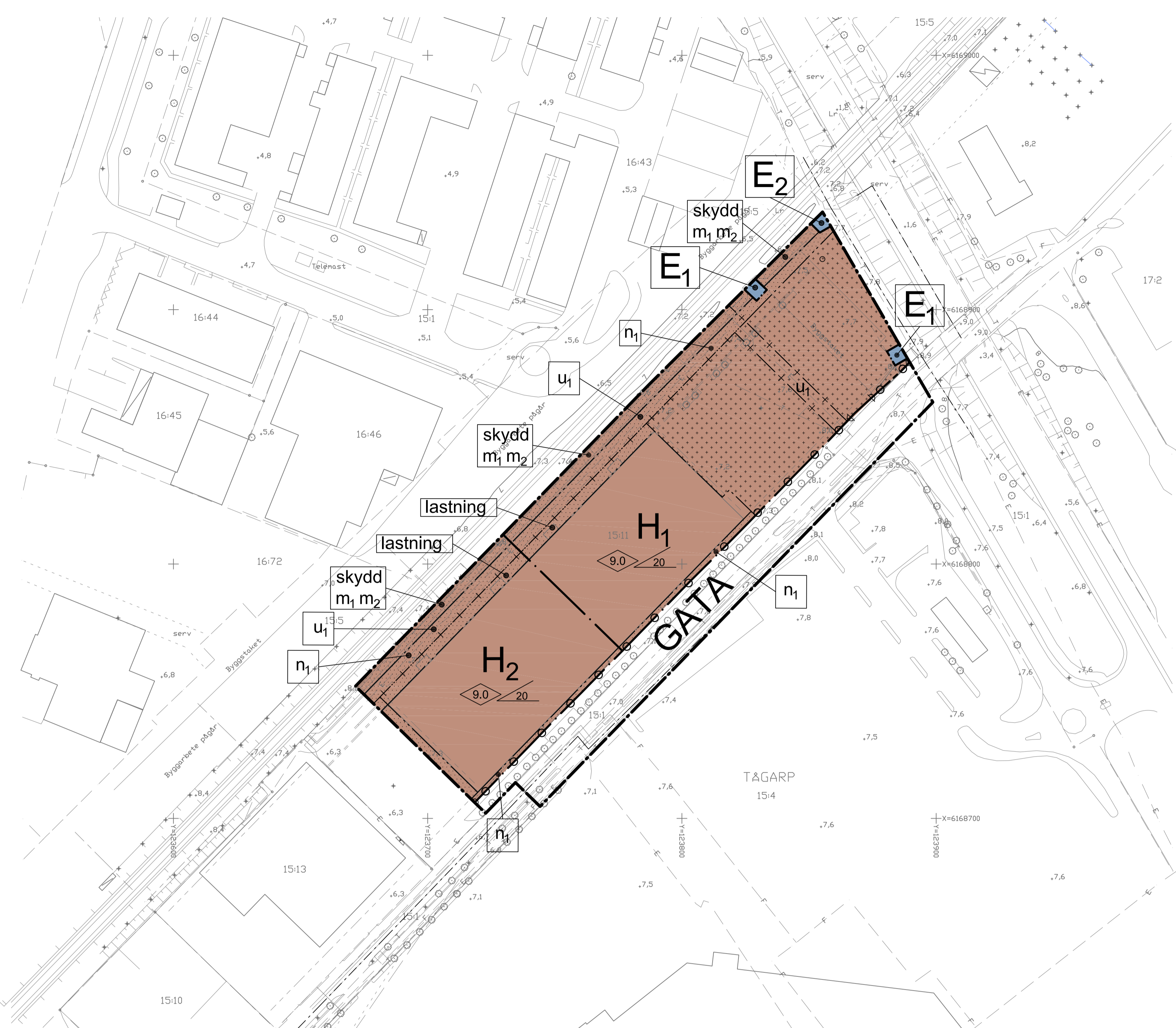
Fanny Jakobsson  
Planarkitekt

### **Sändlista**

Kopia samt laga krafthandlingar till:

Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet

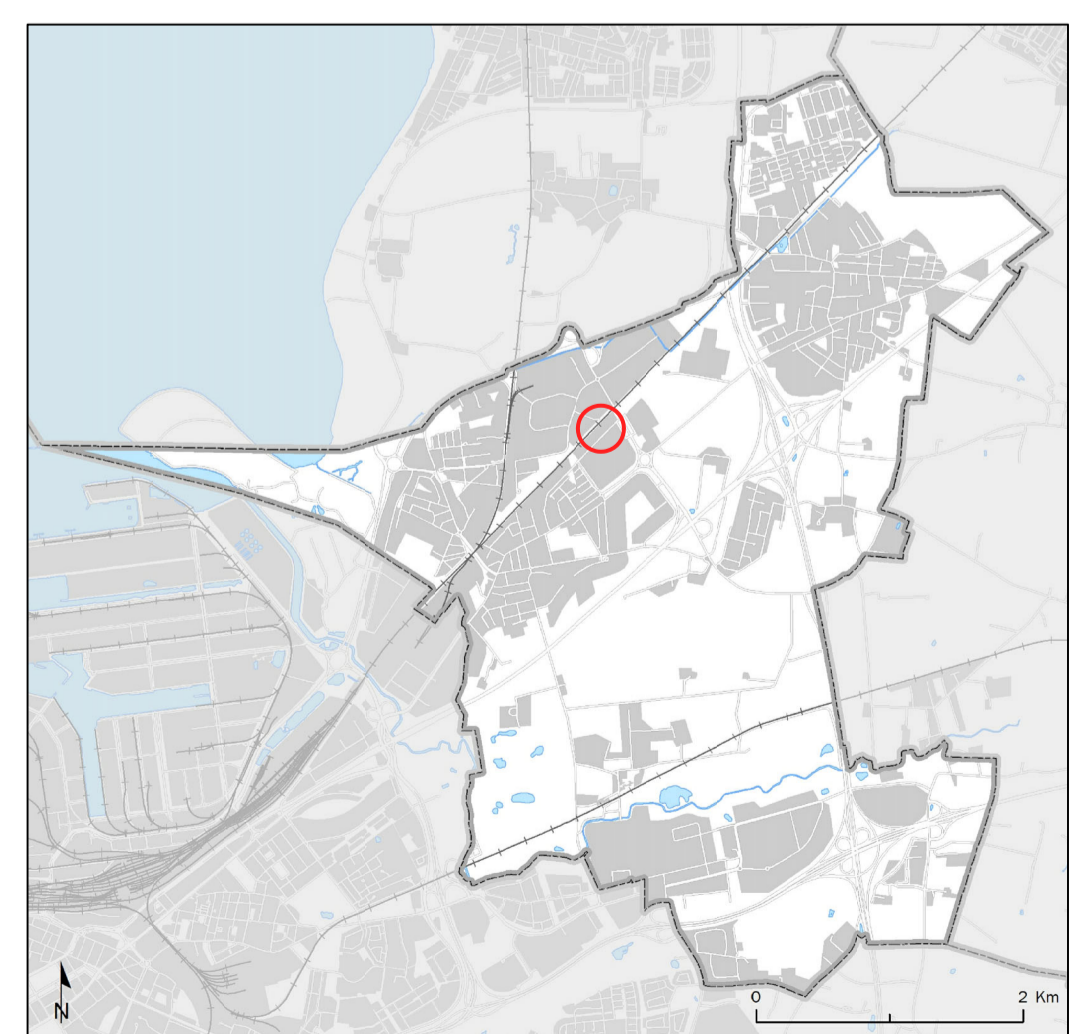


**GRUNDKARTEBETECKNINGAR**

<p><b>Beteckningar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- - - - - Traktgräns, kvarterstraktgräns</li> <li>- - - - - Fastighetsgräns</li> <li>- - - - - Annansgräns (riktighet n:n)</li> <li>+ Rutnätskryss</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Staket eller plank</li> <li>Sternmur</li> <li>Stådnur</li> <li>Häck</li> <li>Väg</li> <li>Gångstig</li> <li>Slänt</li> <li>Gräns mellan gångbana och körbana</li> <li>Dike</li> <li>Strandlinje</li> <li>Rösglasgräns</li> <li>Enstaka träd</li> <li>Barrskog resp. lövskog symboler</li> <li>Aker</li> <li>Ängs- hag- eller betesmark</li> <li>Kärr, nösse, sankmark</li> <li>Vattenyta</li> <li>Järnvägsspår</li> <li>Polygonpunkt</li> <li>Stolpe</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Betydningsstolpe</li> <li>R Fornlämning</li> <li>E Elledning i mark</li> <li>T Teleledning</li> <li>F Fjärrvärme</li> <li>VA</li> <li>+33 Markhöjd</li> <li>3 Höjdhöjningar</li> <li>4 Höjdhöjningar</li> </ul>	
<p><b>TÅGARP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>132 Traktnamn</li> <li>S7 Registernummer för fastighet med traktnamn</li> <li>Gk2 Registernummer för samfällighet</li> <li>Registernummer för gemensamhetsanläggning</li> </ul>		<p>Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30          Koordinatsystem i höjd: RH2000          Grundkartan upprättad 2019-05-28          av Solvig Olsson, METRIA AB</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- - - - - Användningsgräns</li> <li>- - - - - Egenskapsgräns</li> <li>▨ Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.</li> <li>▨ Bostadshus resp. uthus karterat efter taskonturen.</li> <li>Kyrka</li> <li>Byggnad i allmänhet</li> <li>Skärmtak</li> <li>Transformatorbyggnad</li> </ul>					

**UPPLYSNING**

- Informationssystem - kameror för övervakning av byggnadens baksida (spårområdet) och monitorer i butiker för informationsinhämtning.
- Informationssystem - "omvänt utrymningslarm"; d.v.s. ett högtalarsystem som kan användas för att informera kunder om en eventuell händelse och hur de bör bete sig.
- Utbildning och övning av personal. Personal ska kunna hantera avstängningsbar ventilation, övervakning, informationssystemet och ha rutiner för lossning på byggnadens baksida.
- Det ska säkerställas att VMA-signal hörs i området.



**PLANBESTÄMMELSER**  
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven utavvändning och formning är tillåten. Angivna bestämmelser har stöd i plan- och bygglagen 2010:900.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- - - - - Detaljplanegräns
  - - - - - Användningsgräns
  - - - - - Egenskapsgräns
  - + - - - Administrativ gräns
  - + - - - Kombinerad administrativ gräns och egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**
- GATA Lokalgata
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- H1 Detaljhandel och handel med livsmedel
  - H2 Detaljhandel utom handel med livsmedel
  - E1 Teknisk anläggning, nästasjon
  - E2 Teknisk anläggning, kassun. Ska rymma en tankvagnlast om minst 30 m<sup>3</sup>.
- UTFORMNING AV KVARTERSMARK**
- Bebyggandets omfattning
- ◊ Högsta byggnadshöjd i meter.
  - ◊ Högsta takvinkeln i grader.
- Begränsning av markens utnyttjande
- ▨ Marken får inte förses med byggnad.
  - ▨ Marken får med undantag av kundvagnsgarage, cykeltak och dylikt inte förses med byggnad.
- Utformning
- Skärmtak får skjutas ut max 3,0 meter utanför byggrätt över kvartersmark. Fri höjd ska vara minst 4,0 meter.  
 Skyltar och reklamordningar ska placeras på fasad. Skyltar på fasad får inte vara högre placerade än byggnadens takfot. Skyltar får inte placeras på taket.
- lastning Endast lastbyggor får uppföras samt får överbyggas med skärmtak.
- Markens anordnande och vegetation
- n1 Marken får inte användas för bilparkering.
- Utfart
- ⊖ ⊕ Utfart mot allmän plats får inte anordnas.
- Skyddsbestämmelser**
- m1 Vallstödsmur med betongstomme/kärna och höjd om 2,0 meter ska finnas. Muren ska täckas med mjuk marktäckning (Lex, jord och låg vegetation) dock ej stenar eller stamväxande vegetation.
- m2 Avledning/dike utmed vallmur ska finnas för uppsamling och avledning av vätskeutsläpp till kassun.
- skydd Bullerskydd längs järnväg får uppföras.
- Fasader mot järnväg samt tak ska utföras med obrännbart material, brandteknisk klass EI60 (ej skivmaterial), detta gäller på ett avstånd upp till 30 m från järnvägsspåren och inkluderar då även sidor (mot norr och söder) och tak av byggnaderna inom detta avstånd.
- Fönster i fasader och tak mot järnväg får ej uppföras, detta gäller på ett avstånd upp till 30 m från järnvägsspåren och inkluderar då även sidor och tak av byggnaderna inom detta avstånd.
- Friskluftsintag för ventilation ska placeras på den halva av taket som vetter bort från spårområdet och utförd som avstängningsbar manuellt och automatiskt.
- Avstängningsbar ventilation utförs automatiskt (detektorstyrt p.g.a. brand), manuellt (från respektive butik), samt fjärrmanövrerbart (från t.ex. SOS Alarm).
- Byggnaders bärande konstruktion ska utföras med avstyvningar mellan butiker och extra bärförmåga i pelare och tak.
- Lager och personalutrymmen placeras närmast järnvägen.
- Minst en utrymningsväg från varje butik ska finnas mot Hantervaregatan.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
- u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

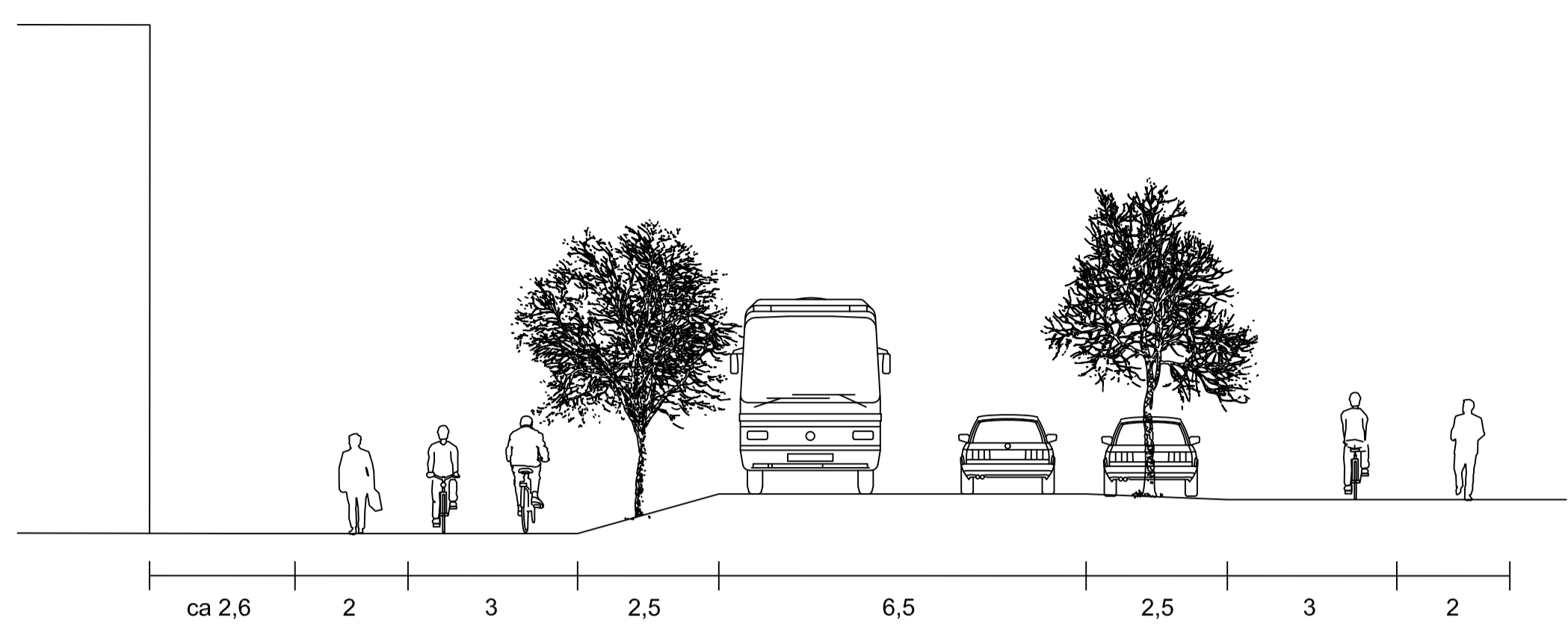
**LAGA KRAFTHANDLING 2020-09-17**

**Detaljplan för del av Tågarp 15:11 m.fl. i Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län**  
 Upprättad av Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2019-05-28

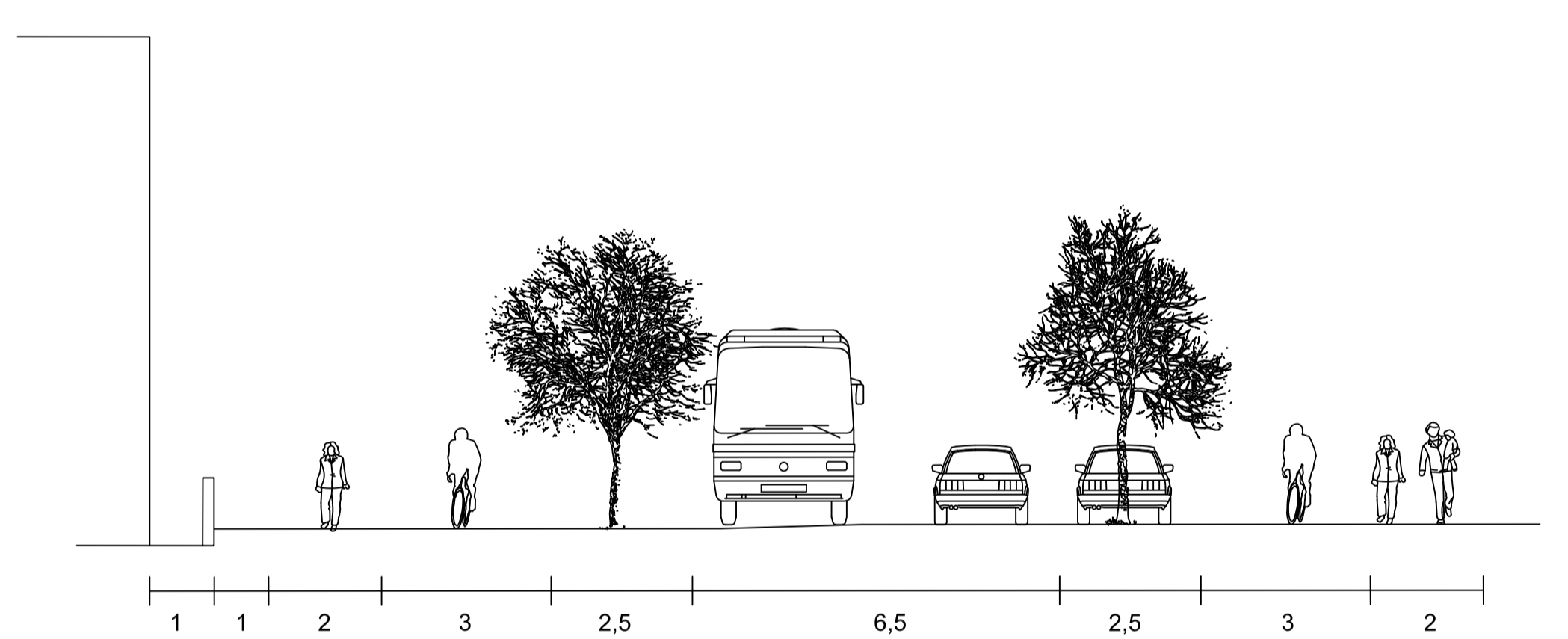
Elin Tängemyr Tillväxtchef Fanny Jacobsson Handläggare Emma Lindberg Planarkitekt, Tengbom

- HANDLINGAR**
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Samrådsredogörelse
  - Miljökonsekvensbeskrivning
  - Fastighetsförteckning
  - Planprogram
  - Illustrationskarta

Diarienummer	KS/2018:210
Antagande	KF 2019-10-14 § 78
Laga kraft	2020-09-17



Sektion A-A



Sektion B-B

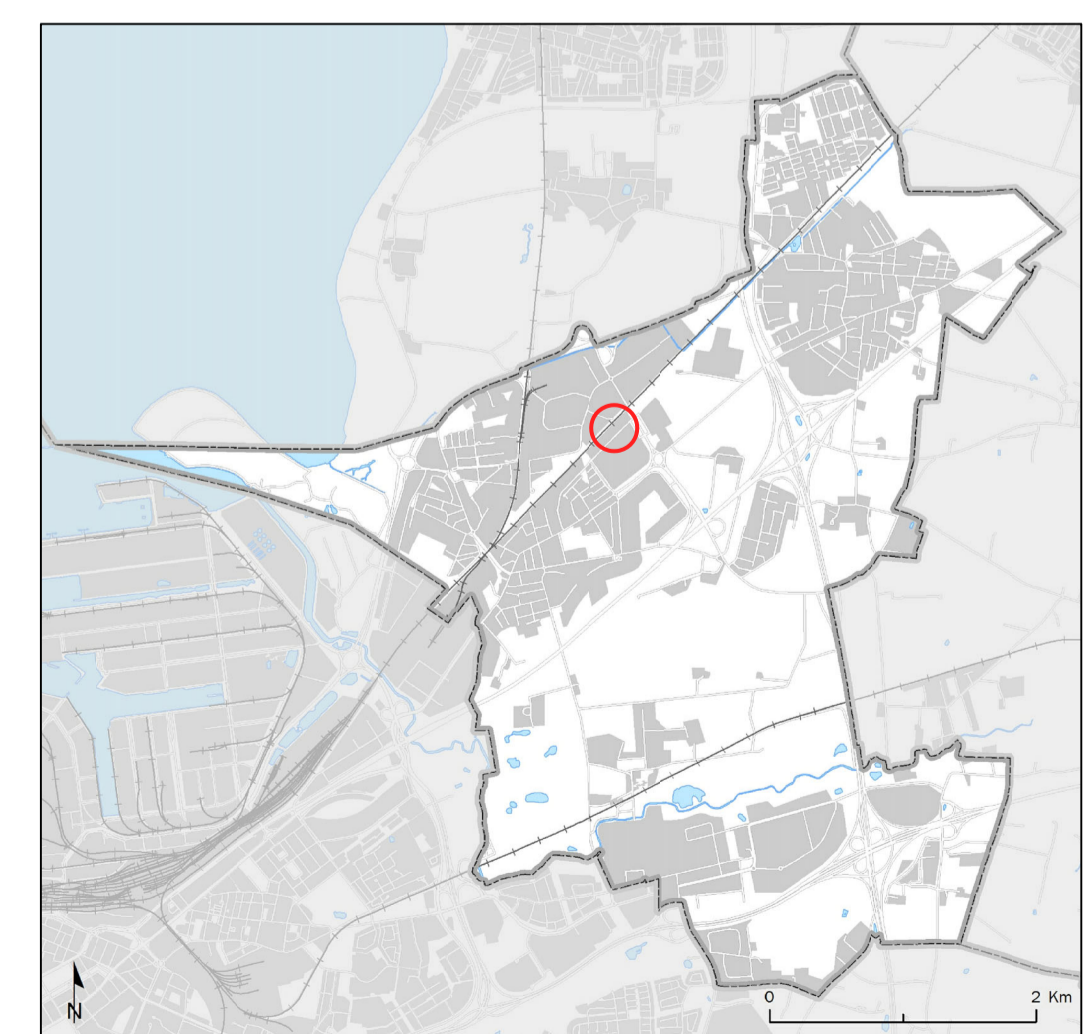
Gatusektioner Hantverkaregatan skala 1:100

ILLUSTRATIONSKARTA  
Skala 1:1000 (A1)

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Beteckningar:			
- - - - -	Traktgräns, kvarterstraktgräns	— / — / —	Staket eller plank
- - - - -	Fastighetsgräns	— — — — —	Stennur
- - - - -	Annansgräns (rättighet mm)	— — — — —	Stödnur
+	Rutnätskryss	— — — — —	Häck
		— — — — —	Väg
		— — — — —	Gångstig
TÅGARP	Traktnamn	— — — — —	Slätt
19:2	Registreringsnummer för fastighet med traktans	— — — — —	Gräns mellan gångbana och körbana
S:7	Registreringsnummer för samfällighet	— — — — —	Dike
GA:2	Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning	— — — — —	Strandlinje
		— — — — —	Rösgårdsgräns
- - - - -	Användningsgräns	— — — — —	Enstaka träd
- - - - -	Egenskapsgräns	— — — — —	Barnskog resp. lövskog symboler
— — — — —	Bostadshus resp. uthus karterat efter huslinj.	— — — — —	Aker
— — — — —	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.	— — — — —	Rings- hag- eller betesmark
— — — — —	Kyrka	— — — — —	Kärr, nasse, sankmark
— — — — —	Byggnad i allmänhet.	— — — — —	Vattenyta
— — — — —	Skärntak	— — — — —	Järnvägsspår
— — — — —	Transformatorbyggnad	— — — — —	Polygonpunkt
		— — — — —	Stolpe
		— — — — —	

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30  
Koordinatsystem i höjd: RH2000  
Grundkartan upprättad 2019-05-28  
av Solvig Olsson, METRIA AB



Översiktskarta

LAGA KRAFTHANDLING 2020-09-17

Illustrationskarta till detaljplan för  
**del av Tågarp 15:11 m.fl.**  
i Arlövs, Burlövs kommun, Skåne län  
Upprättad av Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2019-05-28

Elin Tängermyr Tillväxtchef Fanny Jacobsson Handläggare Emma Lindberg Planarkitekt, Tengbom

HANDLINGAR

<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Planprogram	

Diarienummer	KS/2018:210
Antagande	KF 2019-10-14 §78
Laga kraft	2020-09-17



## Detaljplan för del av Tågarp 15:11 m.fl.

Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län  
Laga krafthandling 2020-09-17

## 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**

Detaljplanprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2018:1732) 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. Denna detaljplan planläggs med standardförfarande. 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.

**INNEHÅLL**

Vad är en detaljplan?.....	2
Planprocessen .....	2
Syfte .....	5
Handlingar .....	5
Bakgrund .....	6
Plandata .....	6
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan .....	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktsplan/Framtidsplan .....	7
Detaljplan .....	7
Övriga kommunala styrdokument och beslut.....	8
Riksintressen .....	8
Kulturmiljölagen .....	8
Befintliga förhållanden och föreslagna förändringar .....	9
Platsens historia.....	9
Områdets karaktär .....	9
Bebyggelse, verksamheter och service.....	9
Natur och landskapsbild .....	10
Trafik.....	12
Teknisk försörjning.....	14
Konsekvenser av planens genomförande.....	15
Miljöbedömning enligt miljöbalken .....	15
Mark, luft, vatten .....	15
Hälsa och säkerhet .....	16
Natur- och kulturmiljö .....	19
Sociala konsekvenser .....	19
Genomförandebeskrivning.....	19
Organisatoriska frågor.....	19
Avtal .....	20
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Ekonomiska frågor .....	20
Medverkande.....	20
Planbestämmelser .....	21

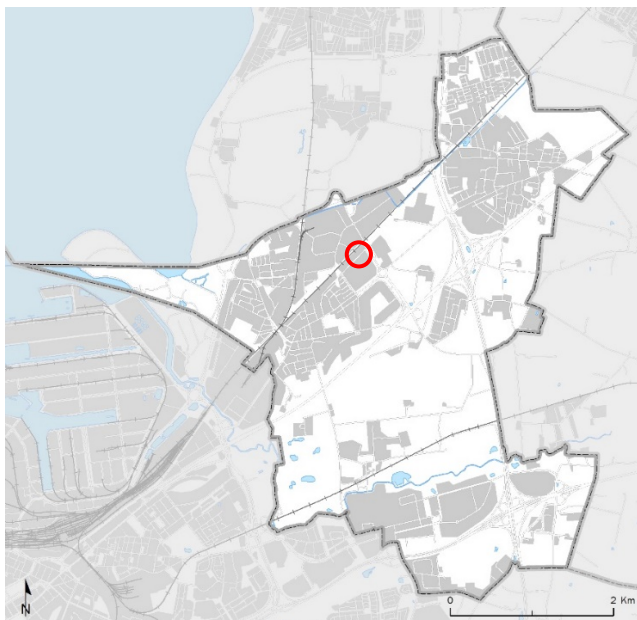


### Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att utöka detaljplanens användningsområde från *Handel med skrymmande varor och därtill hörande komplementaror, ej livsmedel*, till handel med livsmedel. Den nya användningen omfattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel och möjliggör etableringen av en livsmedelsbutik inom fastigheten. Planen syftar även till att utöka gatumarken för Hantverkaregatan för att möjliggöra en ombyggnad av gatan med gång- och cykelbanor på gatans båda sidor.

Planförslaget innefattar:

- Utökad användning av kvartersmark till handel som då inkluderar livsmedel för del av planområdet.
- Säkerställa skyddsåtgärder mot järnvägen.
- Utöka Hantverkaregatan med gång- och cykelväg utmed båda sidor om gatan.



*Planområdets läge i Burlöv.*

### Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan

Utredningar och övriga handlingar:

- PM Parkerings- och trafikutredning DP för Tågarp 15:11 m.fl. (*WSP 2018-10-29*)
- Kompletterande risk PM Kronetorp - Tågarp 15:11 (*ÅF 2018-11-01, rev. 2019-05-02*)
- Avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Burlöv 15:11 avseende riskreducerande åtgärder (*2008-05-05*)



### Bakgrund

Gällande detaljplan för Tågarp 15:11 medger H - handel med skrymmande varor och därtill hörande komplementvaror, ej livsmedel. Planändringen initierades genom att en dagligvarubutik har önskemål om att flytta in i befintlig byggnad inom planområdet.

I samband med detaljplanen önskar Burlövs kommun justera marken kring Hantverkaregatan varpå sträckan som angränsar till Tågarp 15:11 kommer att ingå i planområdet.

### Plandata

Planområdet omfattar del av fastigheten Tågarp 15:11 och ligger vid Burlöv centrum i Arlöv. Planområdet avgränsas av Södra stambanan i väst, av Kronetorpsvägen i norr, parkeringsplatsen till Burlöv Center i öst och mot parkeringsplatsen söder om befintlig byggnad. Planområdet är cirka 2,1 ha.

Tågarp 15:11 är privatägd, Hantverkaregatan ägs av Burlövs kommun.



*Planområdets avgränsning.*

**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. Detaljplanen syftar till att utöka markanvändningen med handel med livsmedel inom planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Översiktsplan/Framtidsplan**

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (aktualitetsförklarad 2018-05-02) föreslås Burlöv centrum utvecklas till en attraktiv, tät, blandad miljömässigt hållbar stad med personintensiva utåtriktade verksamheter, bostäder och citykänsla närmast Burlöv C. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

**Detaljplan**

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplan för Tågarp 15:11, Burlöv centrum som medger handel med skrymmande varor och tillhörande komplementvaror, se område innanför blå linje på bild nedan. Planen medger ej livsmedel. Ett mindre område utmed spårområdet omfattas av järnvägstrafik för perrong. Planen vann laga kraft 2008-10-27 och hade en genomförandetid på 10 år. Genomförandetiden har därmed gått ut.

För den del av planområdet som omfattas av Hantverkaregatan gäller Förslag till stadsplan för centrum i Burlövs kommun från 1968, se område innanför röd linje på bild nedan. Det aktuella användningsområdet avser trafikändamål. Genomförandetiden för planen har gått ut.



*Gällande detaljplaner.*

## Övriga kommunala styrdokument och beslut

### *Trafikplan*

Trafikplan Burlöv (2014-10-20) är ett strategiskt måldokument som ska fungera tillsammans med översiktsplanen 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.

## Riksintressen

### *Riksintresse för kulturmiljö*

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården Alnarp-Burlöv M:K77. Riksintresset uttrycker sig genom det öppna sammanhängande odlingslandskapet, de fria vyerna med skarp åtskillnad mellan tätort och odlingslandskap samt det lokala vägnätet som sammanbinder storgårdar, sockencentrum, egnahemsområde och tätort med varandra liksom de större regionala och nationella kommunikationsstråken.

Planförslaget omfattar en redan idag exploaterad fastighet utmed riksintressets gräns mot Södra stambanan och påverkar varken bebyggelsen eller gatunätets struktur som skulle kunna påverka riksintressets värde och uttryck.

### *Riksintresse för kustzonen*

Hela planområdet, liksom hela tätorten Arlov, omfattas av riksintresse för kustzonen. Riksintresset innebär att ingrepp och exploatering inte får ske på ett sätt som påtagligt skadar natur- och kulturvården. Förslaget innebär tätortsutveckling och bedöms därför inte ha negativ inverkan på riksintresset för kustzonen.

### *Riksintresse järnväg*

Södra stambanan omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Södra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Transeuropeiska transportnätet (TEN-T) för tågtrafik mellan Sverige, Danmark och kontinenten. Södra stambanan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för både person- och godstrafik. Banan ingår även till en del i det utpekade strategiska godsnätet. Både Burlövs och Åkarps stationer utmed Södra stambanan är stationer av riksintresse. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Detaljplanens genomförande bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset.

## Kulturmiljölagen

### *Fornlämningar*

Fastigheten berörs av fornlämningen med RAÄ-nummer Burlöv 46:1 som utgörs av en by-/gårdstomt på den västra sidan av järnvägen. Fornlämningen är avskild från fastigheten genom Södra stambanan och området är dessutom bebyggt med industriverksamheter på den västra sidan varpå ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka fornlämningen. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

### Platsens historia

Järnvägen mellan Malmö och Lund byggdes 1856. Arlöv växte som ort, med bland annat bostäder till arbetarna på sockerbruket. 1871 fick Arlöv en station. Den låg mellan det växande sockerbruket och Järnvägsgatan.

På 1960-talet startade miljonprogrammet och en ny, expansiv period i Arlövs historia. Då byggdes bostäderna i Lillevångsområdet och Burlöv Center invigdes 1971. Ungefär samtidigt som Burlöv Center byggdes tillkom också höghusområdet Svenshög, som ligger söder om köpcentrat. Norr om järnvägen revs Tågarps by 1973 för att ge plats åt den växande industribyn.

En ny tågstation öppnades i Arlöv 1983 mellan Burlöv Center och Arlövs företagsby, en dryg kilometer nordost om den gamla som revs 1987. Stationen fick namnet Burlövs station.

### Områdets karaktär

Området ligger mellan Södra stambanan och Burlöv Center och innehåller idag en större byggnad med sällanköpshandel i större skala samt tillhörande parkering.



*Planområdet ligger direkt ovanför Södra stambanan på bilden.*

### Bebyggelse, verksamheter och service

#### *Bostäder*

Inga bostäder finns idag i närområdet. Inom detaljplanen för Tågarp 15:1 m.fl. Burlöv Centralstation som planläggs parallellt föreslås cirka 350 nya bostäder sydväst om planområdet.

#### *Arbetsplatser, service*

Befintlig byggnad inom planområdet innehåller idag butiker. Burlöv Center innehåller också butiker, dagligvaruhandel, gym, frisörer, apotek och restauranger. Söder om

planområdet ligger Frasetti bageri. Butiken för livsmedel som planerar att etablera sig inom planområdet finns idag i närområdet varpå planen inte genererar fler arbetsplatser, detta sker istället på den plats där butiken finns idag.



*Illustration av planförslaget.*

#### *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Den befintliga byggnaden inom planområdet har inget kulturhistoriskt värde.

#### *Gestaltning av ny bebyggelse*

Inom den norra delen av befintlig byggnad kommer en hyresgäst Anpassning att genomföras utifrån de behov som den planerade livsmedelsbutiken har. Byggnaden som till största del har en byggnadshöjd på 8,6 meter idag, med en lägre byggnadsdel på 5,6 meter i norr, tillåts genom detaljplanen uppföras till en högsta byggnadshöjd om 9,0 meter. Taket på den befintliga byggnaden är platt varpå planen medger en högsta taklutning på 20 grader likt gällande detaljplan. Bebyggelsens fasader bör utföras i sten, tegel, cementskivor eller puts.

Skyltar på fasad får inte sticka upp ovanför byggnadens takfot. Skyltar får inte placeras på taket.

På parkeringsplatsen får kundvagnsgarage till butikerna uppföras.

Mot spårområdet får lastbryggor uppföras och överbyggas med skärmtak.

#### **Natur och landskapsbild**

##### *Mark och vegetation*

De delar av fastigheten som inte utgör bebyggelse är i huvudsak hårdgjord med asfalt. Ett mindre område med vegetation finns i den norra delen och längs Hantverkaregatan.

Mot järnvägen finns en vegetationsklädd vall som utgörs av uppfylld mark mellan spårområdet/perrongen och den skyddande muren.



*Vall mellan spårområdet/perrongen och lastintaget.*

Vegetationen i den norra delen består av en mindre gräsmatta. Utmed Hantverkaregatan finns en rad med cirka 40 år gamla oxelträd.

#### *Kulturhistorisk miljö*

Arlöv är utpekad som kulturmiljöområde i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne. Värdet i miljön ligger i utvecklingen från sockerbrukets etablering till förskjutningen av centrum mot området vid stationen och etableringen av köpcentrumet under slutet av 1900-talet. Flera välbevarade byggnader och områden från olika tidsepoker visar samhällets utveckling. Arlov är ett tydligt exempel på en industris, Svenska Sockerfabriks AB, inverkan på ett samhälle. Enstaka byggnader har betydande värde, dessa ligger inte i anslutning till planområdet.

Södra stambanan är också utpekad som ett kulturmiljöstråk i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Skåne eftersom den historiskt sett var av stor betydelse för förbindelserna inom Sverige och är ett viktigt och levande dokument över järnvägsbyggande som fortfarande har stor betydelse i den svenska infrastrukturen. De förändringar som planförslaget innebär bedöms inte ha någon negativ inverkan på kulturmiljöstråkets värde.

#### *Topografi*

Fastigheten har en nivåskillnad på cirka 2,2 meter. Den södra parkeringen har en höjd på cirka 6,2 meter över nollplanet, gatunivån vid in-/utfarten ligger ungefär 0,2 meter högre än parkeringsplatsen. Den norra parkeringen ligger på en höjd mellan cirka 7,2 meter vid byggnadens norra sida och cirka 7,9 meter vid parkeringens nordöstra hörn.

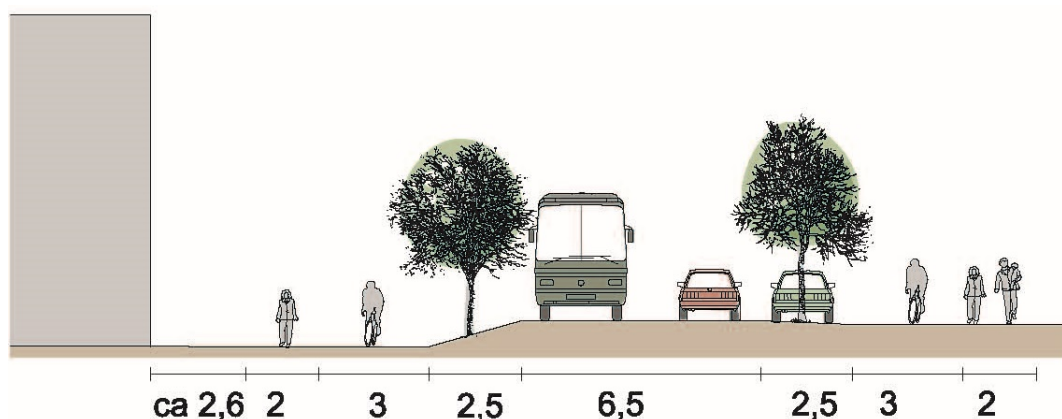
Vid in-/utfarten till den norra parkeringen ligger Hantverkaregatan på ungefär 8,5 meter och parkeringen på cirka 8,3 meter över nollplanet. Inlastningsgatan mot järnvägen ligger på en höjd av cirka 7,2 meter över nollplanet. Befintliga höjder föreslås behållas inom kvartersmark vid genomförandet av planen. Den största höjdskillnaden är idag i anslutning till den nya dagligvarubutikens entré där marken utanför entrén ligger på cirka 7,2 meter och befintlig gata ligger på 7,9 meter. När Hantverkaregatan byggs om föreslås att höjdskillnaden mellan gatan och fastigheternas entréer tas upp i den 2,5 meter breda remsan mellan körbanan och cykelbanan. Se illustration på följande sida. Vid foten av grönremsan bör man anlägga ett dike för omhändertagning av dagvatten från vägen.

## Trafik

### *Gator*

Angöring till planområdet sker via Hantverkaregatan som sträcker sig utmed planens sydöstra sida. Gatan har kommunalt huvudmannaskap och har en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

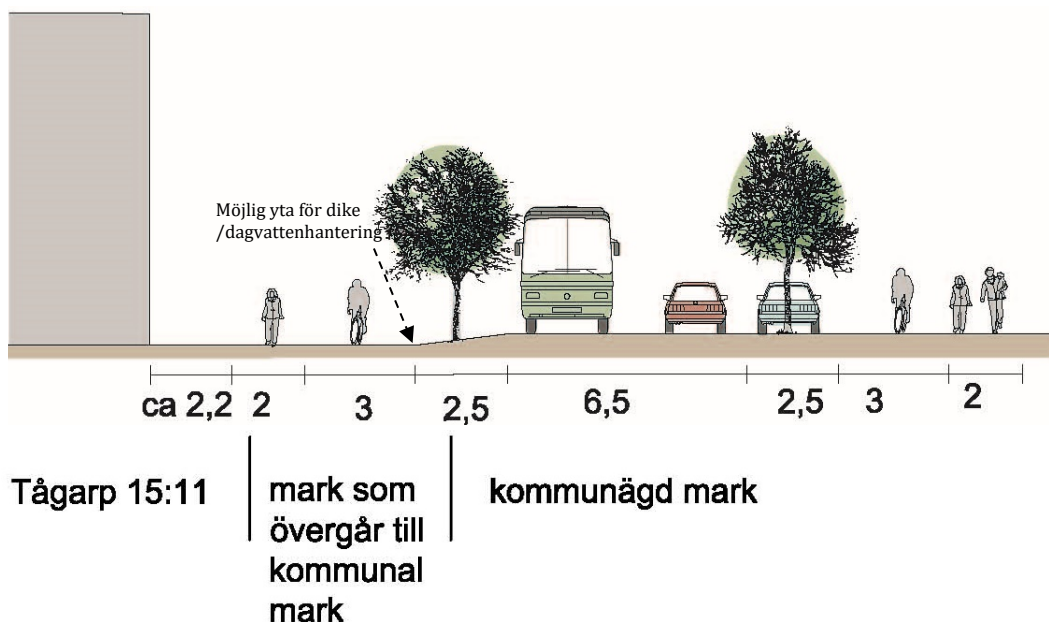
Kronetorpsvägen som passerar nedsänkt nordöst om planområdet har också en hastighetsbegränsning på 40 km/h.



*Sektion genom Hantverkaregatan vid föreslagen entré till livsmedelsbutik.*

### *Utformning gator*

Kommunen planerar att bygga om Hantverkaregatan och komplettera den med gång- och cykelbanor på båda sidor av gatan enligt sektionen ovan. Den nya gestaltningen föreslås omfatta hela sträckan av Hantverkaregatan som ingår i planområdet. Höjder i anslutning till fastighetens in-/utfarter ska behållas. Höjdskillnader som kommer att uppstå tas främst upp i den 2,5 m breda grönremsan mellan cykelbana och körbana. Hänsyn till höjdsättning vid övergång- och cykelöverfarter ska tas vid projekteringen av gatan.



*Generell sektion över ombyggnaden av Hantverkaregatan.*

#### *Kollektivtrafik*

Pågatåget stannar vid Burlöv Center varje halvtimme. Buss 130 mellan Malmö och Lund stannar vid Lundavägen vid Burlöv Center, cirka 350 m söder om planområdet, var tionde minut under rusningstid och var tjugonde minut övrig tid. År 2024 kommer utbyggnaden av fyra spår samt Burlöv Centralstation vara färdig, då kommer huvuddelen av de cirka tio Öresunds- och Pågatåg som passerar Burlöv varje timme att stanna vid stationen.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelväg finns idag utmed Hantverkaregatans östra sida. Kommunen planerar att bygga om Hantverkaregatan enligt sektion ovan.

#### *Parkering, varumottagning och utfarter*

Befintlig parkering, totalt cirka 225 platser, finns inom fastighetens södra och norra del. Cirka 170 platser finns inom den norra parkeringen och cirka 55 platser finns i den södra. Parkering till butiker ska lösas inom fastigheten och inom befintliga lägen. Ett genomförande av detaljplanen ger ett behov av 148 parkeringsplatser, varav 114 platser till besökande och 34 platser till anställda. Förslaget visar hur fastigheten kan rymma upp till cirka 165 parkeringsplatser, varav cirka 50 platser söder om byggnaden och cirka 115 platser norr om byggnaden. Behovet av parkering för cyklar uppgår till 169 platser. Cykelparkering för besökare ska helst placeras inom 25 meter från entréer. På grund av breddningen av sektionen för Hantverkaregatan finns det begränsat utrymme för placering av cykelparkering i anslutning till entréer.

In- och utfarterna till parkeringsplatserna är placerade söder respektive norr om planens byggrätt.

Risken för tillkommande kapacitetsproblem som en följd av detaljplanen bedöms som liten. Eftersom den södra delen av parkeringsytan och byggnaden i stort kommer att lämnas oförändrad så innebär den ingen förändring för trafiken i området. Antalet platser på den södra ytan kommer att minska något, illustrationsplanen innehåller



cirka 50 platser gentemot cirka 55 platser idag. Parkeringsytans in- och utfarter kommer att ligga kvar där de ligger idag.

Även för parkeringen norr om byggnaderna kommer antalet platser att minska gentemot idag, från cirka 170 platser till cirka 130 platser. Den halva av byggnaden som omregleras för att tillåta *Detaljhandel och handel med livsmedel* kan möjligtvis ha en något mer besöksintensiv verksamhet än den nuvarande handelstypen. Den genomsnittliga längden för ett besök bedöms dock som likvärdig för de olika handelstyperna. Sammantaget bedöms detaljplaneändringen inte innebära några större trafikmässiga ändringar gentemot dagens detaljplan.

Varumottagning ska ske från byggnadens baksida, mot spårområdet, på samma sätt som den gör idag. Infart för varutransporter sker i den södra delen av fastigheten och utfart via den norra parkeringen, så som transporter inom planområdet redan sker. Inlastning ska ske med rak uppställning utmed spårområdet.

#### *Trafiksäkerhet*

Burlövs kommun har beslutat att sänka bashastigheten till 40 km/h inom kommunens vägar, arbetet påbörjades i september 2018. Anledningen till sänkningen är att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, fotgängare och cyklister.

Kompletteringen av gång- och cykelbanor utmed Hantverkaregatas båda sidor ger en tryggare miljö för cyklister.

Gång- och cykelpassagen över infarten till den norra parkeringen tydliggörs vilket ger en mer trafiksäker miljö.

#### **Teknisk försörjning**

##### *Vatten och avlopp*

Ledningar för vatten och avlopp som fastigheten är ansluten till finns i Hantverkaregatan.

##### *Dagvatten*

Då planen inte medger någon förändring i byggrättens omfattning eller markens utformning innebär det ingen förändring från dagens förhållande. Dagvatten leds via det kommunala dagvattennätet med Alnarpsån som slutlig recipient.

Dagvatten från Hantverkaregatan bör vid en ombyggnad tas om hand genom dike/infiltration inom grönremsan mellan körbanan och cykelbanan där man även tar upp eventuella höjdskillnader.

I planens nordvästra hörn finns en kassun dit utsläppta vätskor förs vid en olycka via ett avledande dike längs stödmuren/vallen.

##### *Ledningar*

I Hantverkaregatan finns ledningar som ägs av Skanova, E.ON och VA Syd.

Under den norra parkeringsplatsen har E.ON en elledning som leder från Hantverkaregatan till befintlig nätstation. Marken för ledningen ges ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) i detaljplanen.

##### *Nätstation*

Byggrätt för befintlig nätstation föreslås ligga kvar inom planområdet. Därutöver föreslås nytt läge för nätstation i planområdets nordöstra hörn.

### *Avfallshantering*

Avfallshantering inom området sker på byggnadens baksida, mot spårområdet. Inom området finns möjlighet att uppföra en allmän återvinningsstation om behov av detta uppstår.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Miljöbedömning enligt miljöbalken**

Enligt 5 kapitlet 18 § Plan och bygglagen (PBL) ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kapitlet 11, 18 och 22 § miljöbalken (MB) tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömer, utifrån vad som beskrivs under konsekvenser, att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Mark, luft, vatten**

#### *Geoteknik*

Inga större förändringar planeras som påverkar byggnadens konstruktion och grundläggning. Skulle en större förändring av byggnaden ske kan en geoteknisk utredning krävas i bygglovet.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvattenförekomster överskrids. Närmaste ytvatten är Öresund cirka 2 km väster om planområdet.

För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter av föroreningar. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till lagkraven.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms komma att påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

#### *Markföroreningar*

Inom fastigheten finns inga kända förekomster av markföroreningar.

#### *Buller*

Bullernivåer bedöms inte överskridas för befintlig och planerad handelsverksamhet inom planområdet. Möjlighet ges dock i planen för kommunen att uppföra bullerskydd längs järnvägen. Bullerskyddet syftar till att möjliggöra en bättre ljudnivå om och när det blir aktuellt att uppföra kontors- och bostadsbebyggelse i närområdet.

### *Radon*

I Burlövs kommun har ingen högriskmark för radon påträffats. Hela kommunen har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m<sup>3</sup>. Generellt rekommenderas att bygga med radonsäker grundläggning i kommunen.

### *Trafik*

Den del av byggnaden som omregleras för att tillåta *Handel med livsmedel* kan möjligtvis ha en något mer besöksintensiv verksamhet än den nuvarande handelstypen. Den genomsnittliga längden för ett besök bedöms dock som likvärdig för de olika handelstyperna. Sammantaget bedöms detaljplaneändringen inte innebära några större trafikmässiga ändringar gentemot dagens detaljplan.

## **Hälsa och säkerhet**

### *Skyddszoner*

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmittpå närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpå.

Möjligheterna att kunna underhålla järnvägsanläggningen är av största vikt. Befintlig bebyggelse ligger innanför den bebyggelsefria zonen men åtgärder har vidtagits för gällande verksamhet. Fasad på befintliga verksamheter bedöms ligga på ett avstånd av 20 m från räls baserat på krav från tidigare riskutredning samt mätning på digitalt kartunderlag (*Google Maps, 2018*). Inlastningsstationer kan dock vara placerade närmare i enlighet med tidigare utredning (*Burlövs kommun, 2016*), cirka 15 m. Med planerad utformning förekommer köryta inom parkeringsområdet och väg till lossningsplatser på ett avstånd om drygt 10 m samtidigt som avståndet från spårmittpå (på Södra stambanan) till parkeringsplats uppgår till minst 20 m.

### *Risker (farligt gods mm)*

En riskutredning för planområdet har tagits fram (*ÅF 2018-11-01, rev. 2019-05-02*). Intill aktuellt planområde finns ett antal riskkällor. De farligt godsleder som passerar i närheten av planområdet är Södra stambanan och Kronetorpssvägen. Kronetorpssvägen utgör ej rekommenderad väg avseende farligt gods men transportleder, E6 och E22 på respektive sida av området utgör rekommenderade vägar avseende farligt gods. Detta medför att transporter till industrier kan gå över Kronetorpssvägen då detta utgör den kortaste vägen till mottagare från rekommenderad led för farligt gods. Utöver farligt gods finns det ett antal olika industrier och verksamheter som i olika grad påverkar planområdet. I tidigare analyser har det konstaterats att det i huvudsak är påverkan från utsläpp av giftig gas från olyckor och bränder inom verksamheterna som kan förväntas påverka planområdet.

De risker som har studerats är sådana som är förknippade med plötsligt inträffade händelser (olyckor) som har sitt ursprung i transporter av farligt gods. Dessutom ingår det en riskidentifiering/värdering av befintliga verksamheters påverkan på området. Enbart risker som kan innebära konsekvenser i form av personskada inom den studerade delen av planområdet beaktas. Det innebär att ingen hänsyn har tagits till exempelvis skador på miljön, skador orsakade av långvarig exponering, materiella skador eller skador på personer och objekt utanför planområdet.

Viss aggregering av risk förekommer för Södra stambanan och Kronetorpsvägen enligt riskutredningen ovan. Oavsett avstånd från riskkällorna innehar Södra stambanan den högsta risknivån. En summering av aktuella risker innebär med hänsyn till den logaritmiska skalan en marginell påverkan på risknivån. Exempelvis är individrisken för Kronetorpsvägen ungefär  $2 \times 10^{-8}$  på ett avstånd av 120 m (ungefärligt avstånd till livsmedelsbutik). På ett avstånd om 40 m från Södra stambanan är motsvarande risk ungefär  $3 \times 10^{-7}$ . Genom att addera dessa värden blir risken  $3,2 \times 10^{-7}$ , vilket alltså är en marginell ökning i jämförelse med att endast beakta Södra stambanan. En visualisering av den aggregerade individrisken framgår även i tidigare utredning *Riskutredning Kronetorp, Burlöv Del A – Hela området*.

För Kronetorpsvägen är det främst olyckor med brandfarliga vätskor som bidrar till en hög individrisknivå för planområdet inom 40 m från vägen. Detta beror framförallt på att en stor andel av transporterat farligt gods på vägar är just brandfarliga vätskor. Då aktuella byggnader är placerade på ett avstånd om drygt 100 m från Kronetorpsvägen betraktas detta ej som en olycksrisk för personer inom planområdet, detta trots att parkeringen ligger inom riskavståndet.

För Södra stambanan är det främst olyckor förknippade med giftiga gaser (klor) som driver upp risknivåerna då riskreducerande åtgärder genomförts. Södra stambanan utgör en av de viktigaste transportlederna i Sverige och är även en av de lederna som har störst kapacitetsutnyttjande. För riskutredningen ej ska underskatta mängden farligt gods har 100 godståg per dygn använts med känslighetsanalys på 140 för att undersöka hur detta skulle påverka risknivåerna. I samband med samrådsunderlaget för utbyggnaden till fyrspar mellan Lund och Flackarp konstateras det att det i nuläget går ungefär 65 godståg per dygn (år 2015). Motivering och bakgrund till dessa värden framgår av tidigare utredning.

Inom aktuellt planområde utreds möjligheten att utöka verksamheten handel till att innefatta även dagligvaruhandel såsom livsmedel, vilket medför en förhöjd persontäthet jämfört med sällanvaruhandel. Detta innebär att en högre persontäthet accepteras för en del av byggnaden ("livsmedelsdelen"). Detta i sin tur medför en förhöjd risk i och med högre persontäthet.

Att utöka möjligheten till livsmedelshandel inom hela byggnaden har bedömts som oacceptabelt av kommunen om inga ytterligare åtgärder genomförs utöver de som anges på plankartan. Dels anges dessa åtgärder som reglerande planbestämmelser under rubriken Skyddsbestämmelser, dels som åtgärder som regleras i särskilt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren och som anges som upplysningstext på plankartan.

Ytterligare åtgärder utöver vad som anges på plankartan kan vara sannolikhetsreducerade åtgärder som skulle genomföras av Trafikverket och tågoperatörer. Det kan handla om standard på spår, korrigeringar av kurvor och liknande åtgärder. Att reducera konsekvenser av explosioner är sällsynt men kan vara möjligt då byggnader ska dimensioneras/konstrueras för ett ökat tryck. Dessa åtgärder anses som svåra att genomföra i det aktuella sammanhanget.

Risken i samband med det analyserade detaljplaneförslaget ligger inom ALARP-området <sup>1</sup> avseende individrisk och samhällsrisk i området. Befintliga byggnader har

---

<sup>1</sup> De risker som bedöms vara acceptabla med restriktioner behandlas enligt ALARP-principen (*As Low As Reasonably Practicable*). Risker som ligger i den övre delen, nära gränsen för oacceptabla risker, accepteras endast om nyttan med verksamheten anses mycket stor, och det är praktiskt omöjligt att vidta riskreducerande åtgärder. I den nedre delen av området bör inte lika hårda krav ställas på riskreduktion, men möjliga åtgärder till riskreduktion ska beaktas.

tidigare utförts med betydande riskreducerande åtgärder med hänsyn till de risker som finns och principiellt krävs motsvarande åtgärder för ny bebyggelse.

Givet att åtgärder (se nedan) genomförs och de sannolikhetsreducerande åtgärderna (se ovan, föregående sida) beaktas, bedöms att aktuell verksamhetsförändring kan genomföras. Om hela planområdet skulle möjliggjort denna planförändring hade det krävts antingen att en högre risk accepteras eller att ytterligare åtgärder genomförts, utöver de nedan listade.

Riskreducerande åtgärder är viktiga för att hantera den betydande risk som föreligger med hänsyn till en hög persontäthet i närheten av en högt trafikerad transportled för farligt gods. För befintlig bebyggelse har det vidtagits principiella åtgärder i form av tre huvudsakliga kategorier; skadebegränsande åtgärder längs järnvägen, organisatoriska åtgärder för butikerna samt byggnadstekniska åtgärder för att reducera konsekvenser. Inom aktuellt förslag hanteras primärt de två senare då åtgärder längs järnvägen redan har applicerats. Följande åtgärder rekommenderas i syfte att erhålla en risknivå vilken inte är att betrakta som oacceptabel och finns hanterade i planförslaget genom byggnaders placering, markens anordnande och skyddsbestämmelser:

- Avstånd minst 20 meter mellan närmaste spår och byggnad (inlastningsstationer kan placeras närmare; dock ska de utformas så att de ger skydd mot brandgasspridning – t.ex. brandteknisk klass, placering av dörrar/port – och inläckage av gas/ånga – t.ex. övertryck eller luftflöde ut genom station).
- Avstånd till inlastningsstation ska vara minst 15 m.
- Fasad mot järnväg utförs i sin helhet med obrännbart material, brandteknisk klass EI 60, ej skivmaterial, inga fönster. Detta gäller på ett avstånd upp till 30 m från järnvägsspåren och inkluderar då även sidor av byggnaderna inom detta avstånd.
- Tak i obrännbart material, utförs i sin helhet klass EI 60, och inga fönster fram till 30 m från järnvägsspåren.
- Ventilation; placering av friskluftsintag på den halva av taket som vetter bort från spårområdet och utförd som avstängningsbar; automatiskt (detektorstyrt p.g.a. brand), manuellt (från respektive butik), samt fjärrmanövrerbart (från t.ex. SOS Alarm).
- Förstärkt bärande konstruktion; avstyvningar mellan butiker, extra bärförmåga i pelare och tak.
- Minst en utrymningsväg från varje butik ska finnas mot Hantverkaregatan för att möjliggöra utrymning bort från Södra stambanan.
- Lager och personalutrymmen placeras närmast järnvägen.

Utöver planbestämmelserna kommer följande riskreducerande åtgärder genomföras. Åtgärderna kommer att koppas till avtal mellan kommunen och fastighetsägaren:

- Informationssystem – kameror för övervakning av byggnadens baksida (spårområdet) och monitorer i butiker för informationsinhämtning.
- Informationssystem – ”omvänt utrymningslarm”; d.v.s. ett högtalarsystem som kan användas för att informera kunder om en eventuell händelse och hur de bör bete sig.
- Utbildning och övning av personal. Personal ska kunna hantera avstängningsbar ventilation, övervakning, informationssystemet och ha rutiner för lossning på byggnadens baksida.
- Det ska säkerställas att VMA-signal hörs i området.

Utifrån framtagna riskutredningar gör kommunen en sammanvägd bedömning att risknivån ökar då livsmedelshandel genererar mer människor i och utanför befintliga byggnader. Kommunen anser dock att risknivån är acceptabel enligt ALARP-principen utifrån föreslagna åtgärder och den nytta som förslaget med livsmedelshandel ger.

### Natur- och kulturmiljö

#### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

Detaljplanen omfattar Hantverkaregatan som föreslås kompletteras med ytterligare träd mellan cykelbana och körbana vilket kan öka mångfalden i området. Planförslaget påverkar ingen befintlig naturmiljö.

#### *Kulturmiljö*

Planförslaget påverkar inte kulturmiljön utmed Södra stambanan då förslaget inte omfattar någon komplettering av bebyggelse.

#### *Kulturhistoriskt intressant bebyggelse*

Planförslaget varken omfattar eller påverkar någon kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

### Sociala konsekvenser

#### *Befolkning och service (kommunal och kommersiell)*

Detaljplanen innebär fler arbetsplatser och bättre service inom planområdet men oförändrat inom närområdet då den tillkommande butiken för dagligvaror flyttar från Burlöv Center.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande eftersom planen är förenlig med översiktsplanen. Planens genomförande antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### *Ansvarsfördelning*

Burlövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark, utbyggnad av Hantverkaregatan. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga riskreducerande åtgärder genomförs vid exploatering.

## Avtal

### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal kommer att upprättas innan planens antagande. Del av Burlöv 15:11, närmast Hantverkaregatan, kommer att föras över till kommunal fastighet för att möjliggöra breddning av gatan.

### *Andra avtal*

Avtal avseende riskreducerande åtgärder har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren 2008-05-05. I avtalet beskrivs de riskreducerande åtgärder som åligger fastighetsägaren att utföra. Avtalet fortsätter att gälla med samma innehåll efter planens antagande.

## 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). Detta kommer att bli aktuellt vid inlösen av allmän platsmark på del av fastigheten Tågarp 15:11 som planläggs som GATA.

### *Fastighetsplan*

Fastighetsplan erfordras ej.

## Ekonomiska frågor

### *Kostnader för planläggning*

Plankostnadsavtal har slutits mellan kommunen och fastighetsägaren till Tågarp 15:11. Fastighetsbildning för utökning av Hantverkaregatan bekostas av kommunen och genomförs på uppdrag av kommunen.

### *Exploatering*

Följande kostnader kan komma att belasta kommunen:

- Kostnader för Hantverkaregatans flytt och utökning inom hela planområdet.
- Ökade driftkostnader för den breddade Hantverkaregatan.

## MEDVERKANDE

Planhandlingarna har tagits fram av Emma Lindberg och Anders Nilsson från Tengbom. Ansvariga tjänstemän från kommunen är tillväxtchef Elin Tängemyr och planarkitekt Fanny Jacobsson.

Elin Tängemyr  
Tillväxtchef

Fanny Jacobsson  
Planhandläggare

Emma Lindberg  
Planarkitekt Tengbom

## PLANBESTÄMMELSER

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

### *Användning av Allmän plats*

Användning av allmän plats

**GATA– Lokalgata** (4 kap. 5 § 2 PBL)

Hantverkaregatan får användas av lokal bil- och busstrafik samt för gång och cykel.

### *Användning av kvartersmark*

**H<sub>1</sub> – Detaljhandel och handel med livsmedel** (4 kap. 5 § 3 PBL)

Detaljhandel samt handel med livsmedel får uppföras inom kvartersmark med H<sub>1</sub> som beteckning. Inom kvartersmarken får mark upplåtas för in- och utfart, inlastning för varutransporter, entréplats utanför butiker samt parkeringsplatser för bil och cykel.

**H<sub>2</sub> – Detaljhandel utom handel med livsmedel** (4 kap. 5 § 3 PBL)

Detaljhandel får uppföras inom kvartersmark med H<sub>2</sub> som beteckning. Handel med livsmedel är inte tillåten. Dagligvaruhandel innebär handel med varor som används dagligen, till exempel hygienartiklar. Till sällanköpshandel räknas handel med varor som inhandlas mer sällan, exempelvis kläder, möbler, byggvaror och hemelektronik. Inom kvartersmarken får mark upplåtas för in- och utfart, inlastning för varutransporter, entréplats utanför butiker samt parkeringsplatser för bil och cykel.

**E<sub>1</sub> – Tekniska anläggningar, nätstation** (4 kap. 5 § 3 PBL)

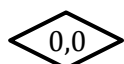
Inom kvartersmarken för E<sub>1</sub> får nätstation finnas.

**E<sub>2</sub> – Tekniska anläggningar, kassun, ska rymma en tankvagnlast** (4 kap. 5 § 3 PBL)

Inom kvartersmarken för E<sub>2</sub> ska en kassun finnas för att samla upp vätskor från utsläpp vid olyckor, denna ska rymma en tankvagnslast om minst cirka 30 m<sup>2</sup>.

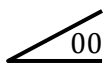
### *Utformning av kvartersmark*

Bebyggandets omfattning



**Högsta byggnadshöjd i meter** (4 kap. 11 § 1 och 16 § 1 PBL)

Byggnad får uppföras till angiven byggnadshöjd.



**Högsta takvinkel i grader** (4 kap. 11 § 1 PBL)

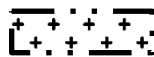
Taket får uppföras till max angivna vinkel.

Begränsning av markens bebyggande



**Marken får inte förses med byggnad.** (4 kap. 11 § 1 PBL)

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras.



**Marken får med undantag av kundvagnsgarage, cykeltak och dylikt inte förses med byggnad.** (4 kap. 11 § 1 PBL)

Planen tillåter uppförandet av kundvagnsgarage, cykeltak och dylikt inom korsmark.

Utformning

**Skärmtak får skjuta ut till 3,0 meter på kvartersmark utanför angiven byggrätt med en lägsta höjd av undersida tak 3,5 meter.** (4 kap 16 § 1 PBL)



**Skyltar och reklamanordningar ska placeras på fasad. Skyltar på fasad får inte vara högre placerade än byggnadens takfot. Skyltar får inte placeras på taket. (4 kap 16 § 1 PBL)**

**lastning (4 kap 13 § 1 PBL)**

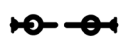
Endast lastbryggor får uppföras, dessa får överbyggas med skärmtak.

Markens anordnande

**n<sub>1</sub> – Marken får inte användas för parkering (4 kap 13 § 1 PBL)**

Mark som ska nyttjas för infart för varutransporter får inte användas för parkering.

Utfart

 **Utfart mot allmän plats får inte anordnas (4 kap. 9 § PBL)**

Skyddsbestämmelser

**m<sub>1</sub> – Vall/stödmur med betongstomme/kärna och höjd om 2,0 meter ska finnas. Muren ska täckas med mjuk marktäckning (t.ex. jord och låg vegetation) dock ej stenar eller stamväxande vegetation. (4 kap 12 § 1 PBL)**

**m<sub>2</sub> – Avledning/dike utmed vall/mur ska finnas för uppsamling och avledning av vätskeutsläpp till kassun. (4 kap 12 § 1 PBL)**

**skydd – Bullerskydd längs järnväg får uppföras.**

Fasader mot järnväg samt tak ska utföras med obrännbart material, brandteknisk klass EI60 (ej skivmaterial), detta gäller på ett avstånd upp till 30 m från järnvägsspåren och inkluderar då även sidor (mot norr och söder) och tak av byggnaderna inom detta avstånd.

Fönster i fasader och tak mot järnväg får ej uppföras, detta gäller på ett avstånd upp till 30 m från järnvägsspåren och inkluderar då även sidor och tak av byggnaderna inom detta avstånd.

Friskluftsintag för ventilation ska placeras på den halva av taket som vetter bort från spårområdet och utförd som avstängningsbar manuellt och automatiskt.

Avstängningsbar ventilation utförs automatiskt (detektorstyrt p.g.a. brand), manuellt (från respektive butik), samt fjärrmanövrerbart (från t.ex. SOS Alarm).

Byggnaders bärande konstruktion ska utföras med avstyvningar mellan butiker och extra bärförmåga i pelare och tak. I samband med eventuell om- eller nybyggnation ska byggnaden dimensioneras med hänsyn till risk som föranleds av närheten till järnvägen.

Lager och personalutrymmen placeras närmast järnvägen.

Minst en utrymningsväg för varje butik ska finnas mot Hantverkaregatan.

*Administrativa bestämmelser*

**Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. (4 kap. 21 § PBL)**

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter

genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

## UPPLYSNING

Utöver skyddsbestämmelserna ska följande riskreducerande åtgärder genomföras. Punkterna nedan, som även finns med på plankartan, är inte planbestämmelser kopplade till plan- och bygglagen och plankartan utan upplysande text om skyddsåtgärder som ska genomföras. De översta tre punkterna finns med i särskilt genomförandeavtal mellan kommunen och fastighetsägaren, se mer under Genomförandebeskrivning – Avtal.

- Informationssystem - kameror för övervakning av byggnadens baksida (spårområdet) och monitorer i butiker för informationsinhämtning.
- Informationssystem - ”omvänt utrymningslarm”; d.v.s. ett högtalarsystem som kan användas för att informera kunder om en eventuell händelse och hur de bör bete sig.
- Utbildning och övning av personal. Personal ska kunna hantera avstängningsbar ventilation, övervakning, informationssystemet och ha rutiner för lossning på byggnadens baksida.
- Det ska säkerställas att VMA-signal hörs i området.

2008 -05- 0 8

Dnr

214 07: 195

## AVTAL

Detta avtal avseende riskreducerande åtgärder m m ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) **Burlövs kommun**, genom dess tekniska nämnd, org nr 212000-1025, Box 53, 232 21 ARLÖV ("Kommunen"); och
- (2) **AB Cydonia**, org nr 556167-1404, Box 814, 201 80 MALMÖ ("Cydonia").

Kommunen och Cydonia benämns gemensamt "Parterna".

### 1 Bakgrund

- 1.1 Cydonia är lagfaren ägare av fastigheten Burlöv Tågarp 15:11 ("Fastigheten") som är belägen i Burlöv kommun.
- 1.2 På Cydonias begäran inledde Kommunen under år 2007 detaljplanarbete i syfte att pröva lämpligheten i att konvertera de befintliga verksamhetsbyggnaderna på Fastigheten till handel för försäljning av skrymmande varor.

- 1.3 I planarbetet har störningar och risker med den tilltänkta förändrade detaljplanen utretts, främst med hänsyn till att Fastigheten är belägen i närheten av ett järnvägsspår. Resultatet av utredningen redovisas bl.a. i en rapport utarbetad av Øresund Safety Advisers AB (ØSA) med titeln "Riskhänsyn för Tågarp 15:11, Burlöv" daterad den 6 november 2006 ("Rapporten"). I Rapporten föreslås att sammanlagt sexton (16) riskreducerande åtgärder skall vidtas för att möjliggöra handelsetablering på Fastigheten. Under samrådsförfarandet för detaljplanen har Länsstyrelsen i Skåne län avgivit yttrande och därvid anfört att de i Rapporten redovisade riskreducerande åtgärderna måste säkerställas i detaljplanen. De tre (3) åtgärder som p g a sin natur inte kan säkerställas i detaljplanen skall regleras och förhandlas i samråd med berörda parter.

I genomförandebeskrivningen för detaljplanen anges att samtliga riskreducerande åtgärder skall säkerställas i en kontrollplan i enlighet med vad som stadgas i 9 kap. plan- och bygglagen (1987:10), samt att användning av Fastigheten för verksamhet skall villkoras av att slutbevis utfärdas. Vidare anges i genomförandebeskrivningen att dokumentation av att samtliga riskreducerande åtgärder har utförts skall presenteras av exploatören innan sådant slutbevis utfärdas. Genomförandebeskrivningen anger även att ett avtal skall ingås mellan ägaren till Fastigheten och Kommunen, i vilket skall överenskommas att framtida underhåll och skötsel av tillämpliga åtgärdspunkter skall följa Fastigheten.

- 1.4 Parterna har mot denna bakgrund överenskommit att, i enlighet med vad som anges i detaljplanens genomförandebeskrivning, ingå detta Avtal för att reglera utförandet av riskreducerande åtgärder som är en förutsättning för att slutbevis skall utfärdas, liksom andra åtaganden.

## **2 Riskreducerande åtgärder m m**

- 2.1 Cydonia förbinder sig att på egen bekostnad tillse att samtliga sexton (16) i Rapportens Bilaga A angivna riskreducerande åtgärder, se Bilaga 1, vidtas i samband med byggnation av handelshus på Fastigheten. Cydonia skall på ett tillförlitligt sätt dokumentera och för Kommunen redovisa att samtliga riskreducerande åtgärder har utförts på ett tillfredsställande sätt.
- 2.2 Cydonia förbinder sig vidare att ansvara för underhåll och skötsel av de angivna åtgärderna.
- 2.3 Vidare förbinder sig Cydonia att, i enlighet med vad som anges i genomförandeskrivningen avseende den föreslagna detaljplanen för Fastigheten, utföra undersökningar av radonhalten i Fastigheten samt att utföra erforderlig utredning avseende dagvattenledningarna i området för att bekräfta ledningskapaciteten med tanke på den utökade parkeringsanläggningen som planeras på Fastigheten.
- 2.4 Kommunen har med stöd av detta Avtal rätt att ensidigt ansöka hos Inskrivningsmyndigheten om att få åtagandena antecknade i Fastighetsregistrets allmänna del (i den mån sådana åtaganden kan antecknas i Fastighetsregistret).

## **3 Ansvar följer Fastigheten**

- 3.1 Cydonia förbinder sig att tillse att eventuell framtida ägare till Fastigheten övertar ansvaret för samtliga i detta Avtal angivna åtaganden samt att även sådan ny fastighetsägare gör motsvarande åtagande i samband med framtida försäljning av Fastigheten.
- 3.2 Kommunen förbinder sig att acceptera ny ägare av Fastigheten som part i detta Avtal, under förutsättning att den nya ägaren har åtagit sig att överta ansvaret för samtliga i detta Avtal angivna åtaganden.

## **4 Bygglov**

Detaljplanen avseende Fastigheten beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i Burlövs kommun under våren 2008.

Kommunen har utfäst sig att meddela bygglov för handelshus på Fastigheten i enlighet med den föreslagna detaljplanen och enligt villkoren i detta Avtal, under förutsättning att detaljplanen avseende Fastigheten vinner laga kraft.

## **5 Tvist**

Eventuella tvister i anledning av detta Avtal skall avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans.

\_\_\_\_\_



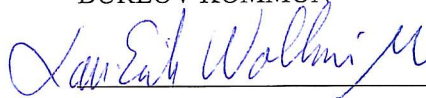
Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka Parterna erhållit var sitt.

[Ort] den [datum]

Malmö 20080508

BURLÖV KOMMUN

AB CYDONIA



[Namn]



[Namn]



## Bilaga A, Riskreducerande åtgärder

- Avstånd minst 20 meter mellan närmaste spår och byggnad (inlastningsstationer kan placeras närmare; dock skall de utformas så att de ger skydd mot brandspridning – t ex brandteknisk klass, placering av dörrar/port - och inläckage av gas/ånga – t ex övertryck eller luftflöde ut genom station).
- Vall/stödmur mellan spår och området med betongstomme/kärna; ca 1-2 meter hög.
- Mjuk marktäckning, även av stödmur; jord, ej stenar, ev med låg vegetation, dock ej stamväxande.
- Avledning/dike längs stödmur/vall som samlar upp vätskeutsläpp och leder till kassunen.
- Kassun dit utsläppta vätskor förs, ska rymma en tankvagnslast.
- Fasaden mot järnväg utförs i sin helhet med obrännbart material, brandteknisk klass EI 60, ej skivmaterial, inga fönster.
- Tak i obrännbart material, utförs i sin helhet klass EI 60, och inga fönster fram till 8 meter från fasad mot järnvägsspåren (därefter fönster i brandteknisk klass EI 60 eller utredning av brandskyddsnivå).
- Fasad mot respektive parkering utförs i sin helhet obrännbart material, klass EI 60 (ej skivmaterial) och inga fönster fram till 8 meter från fasad mot järnvägsspåren (därefter fönster i brandteknisk klass EI 60 eller utredning av brandskyddsnivå).
- Mur mellan järnväg och parkering, tät (skydd mot spridning av ånga/gas genom mur) och obrännbar. Kan samordnas med vall/stödmur beroende på dess höjd. Höjdskillnad i förhållande till omgivande ytor: strax över normal personlängd, ca 2 meter.
- Ventilation; placering av friskluftsintag på den halva av taket som vetter bort från spårområdet och utförd som avstängningsbar; automatiskt (detektorstyrt pga brand), manuellt (från respektive butik), samt fjärrmanövrerbart (från t ex SOS Alarm).
- Förstärkt bärande konstruktion; avstyvningar mellan butiker, extra bärförmåga i pelare och tak
- Entréer endast mot Hantverkargatan.
- Lager och personalutrymmen närmast järnvägen.
- Informationssystem - kameror för övervakning av byggnadens baksida (spårområdet) och monitorer i butiker för informationsinhämtning.
- Informationssystem - ”omvänt utrymningslarm”; dvs ett högtalarsystem som kan användas för att informera kunder om en eventuell händelse och hur de bör bete sig.



- Utbildning och övning av personal. Personal ska kunna hantera avstängningsbar ventilation, övervakning, informationssystemet och ha rutiner för lossning på byggnadens baksida.

BURLOVS KOMMUN Samhällsbyggnadsförvaltningen 2008-10-13
Dnr

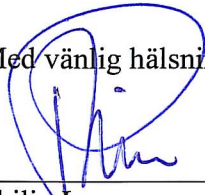
Burlövs kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Mona Svensson  
Box 53  
232 21 Arlöv

Malmö den 10 oktober 2008

**Fastigheten Burlöv Tågarp 15:11 ("Multipost")**

Enligt överenskommelse med Fredrik Johansson vid Sjaelsö Sverige AB översänds bilagt tilläggsavtal för underskrift. Jag emotser ett original i retur.

Med vänlig hälsning,



---

Philip Larsson  
Bolagsjurist



## Tilläggsavtal

Detta tilläggsavtal till "Avtal om riskreducerande åtgärder" för fastigheten Burlöv Tågarp 15:11 har denna dag träffats mellan Burlövs Kommun, genom teknisk nämnd, org. nr. 212000-1025, Box 53, 232 21 ARLÖV och AB Cydonia, org.nr. 556167-1404, Box 814, 201 80 MALMÖ

Avtalet kompletteras i bilaga 1 benämnt under punkten 2.1 "Riskreducerande åtgärder" under punkten "Fasaden mot järnväg utförs i sin helhet med obrännbart material, brandteknisk klass EI 60, ej skivmaterial, inga fönster" med följande text:

"Byggnadens yttervägg som vetter mot järnvägen skall utföras i ett tungt stenmaterial (därtill i brandklass EI 60, obrännbart material och utan fönster) i syfte att kunna reducera risker med splitter i händelse av en explosion med sådana konsekvenser. Ansvaret för att ytterväggen utförs på detta sätt och att den bevaras i enlighet med detta åligger fastighetsägaren."

Avtalet skall i övrigt vara gällande i oförändrat skick.

---

Detta tilläggsavtal har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka parterna erhållit var sitt.

Burlöv den / 2008

Burlövs Kommun

---

Malmö den 9/10 2008

AB Cydonia



---

Alf Tönnesson