

Detaljplan för Tågarp 15:11 i Arlov, Burlöv center, Burlövs kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att inom planområdet konvertera delar av de befintliga verksamhetsbyggnaderna till handel för försäljning av ”sällanköpsvaror”. Utrymme för förlängning av perrongerna vid Burlöv station skall också reserveras i planförslaget.

MILJÖPÅVERKAN

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning ska därför göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna s.k. behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Planområdet omfattar ett litet område med befintlig verksamhetsbebyggelse i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet omfattar inga natur- och/eller kulturvärden. Planområdet medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov.

Det tillskott av trafik och därmed luftföroreningar som ett genomförande av detaljplanen alstrar bedöms, med tanke på planområdets lokalisering intill Burlöv center, som försumbart och gör att planens genomförande inte bedöms bidra till att gällande miljö kvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Enligt ovan bedömer kommunen att kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen inte uppfylls och att ett genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej görs.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av fastigheten Tågarp 15:11 i Arlov, Burlövs kommun.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 2 hektar.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet omfattas av Riksintresse Kustzon, men detta innebär ingen begränsning för planområdet då bestämmelserna inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv.

Järnvägen som passerar planområdets norra sida ingår i Riksintresse Järnväg.

Översiktliga planer

Översiktsplan 98 redovisar det aktuella planområdet som "Sammanhållen bebyggelse".

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller "Förslag till stadsplan för centrum i Burlövs kommun", vilken antogs av Byggnadsnämnden den 13 oktober 1969. Planområdet är i denna plan markerat som "JC – Område för serviceändamål, hantverksändamål och småindustriändamål".

Planprogram

Planprogram har inte upprättats då planförslaget ligger i linje med intentionerna i översiktsplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är i huvudsak hårdgjort men mindre inslag av vegetation finns i den norra delen och längs Hantverkaregatan. Vegetationen i den norra delen består av planteringar kring parkeringsplatser och en förvildad entréträdgård till de kontorsbyggnader som skall rivas. Utmed planområdets gräns mot Hantverkaregatan finns en rad av cirka 30 år gamla oxelträd, dessa är viktiga för den visuella miljön i området.



Oxelträden längs Hantverkaregatan.

Markbeskaffenhet

Marken inom planområdet består av Moränleror, glaciala leror samt silt.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är okända men då det rör sig om att riva delar av befintlig byggnad och konvertera resterande del till handelsverksamhet är geoteknisk undersökning överflödigt.

Förorenad mark

Inga kända förekomster av markföroreningar finns.

Radon

Radonhalten i marken inom planområdet är okänd. Undersökningar skall utföras innan bygglov ges.

Fornlämningar

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Registrerad fornlämning finns väster om planområdet, på andra sidan järnvägen.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet används idag till lager.

Tillgänglighet

Vid utarbetandet av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. I planen finns inga hinder för utformning av mark och byggnader för att gällande regler om god tillgänglighet skall uppfyllas.

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen besitter inga värden att bevara. Planbestämmelserna har istället utformats för att möjliggöra en god utformning av de befintliga byggnaderna vid en ombyggnad.

Byggnader skall huvudsakligen vara ljusa med mörka tak. Mindre byggnadsdelar kan accentueras i avvikande färg.

Fasader skall utföras i sten, tegel, cementskivor eller puts. Ej dominerande inslag av andra material tillåts.

Skyltar och reklamanordningar skall placeras på fasad eller fristående. Skyltar placerade på fasad får inte sticka upp över byggnadens takfot. Skyltar får ej placeras på tak.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet och Burlövs center i stort har koppling till det omkringliggande vägnätet via två anslutningar från Kronetorpsvägen. Från dessa anslutningar

när man planområdet antingen via Badhusvägen och Hantverkaregatan eller via Rampvägen och Hantverkaregatan

Trafiksiffror för Kronetorpsvägen och Lundavägen har tagits fram i tidigare detaljplaner i området. I dessa har trafiksiffrorna för 2010 beräknats enligt följande:

Kronetorpsvägen NV (2010)	12 500 fordon/dygn
Lundavägen SV (2010)	8 300 fordon/dygn
Kronetorpsvägen SO (2010)	7 800 fordon/dygn
Lundavägen NO (2010)	10 100 fordon/dygn

(Källa: SWECO VBB 2003-05-02 PM Trafikutredning LIDL)

Erfarenhetsmässigt ligger trafikstringen för handeletableringar mellan 0,2 och 0,8 resor/m². Denna detaljplan tillåter ca 8150 m² handelsyta vilket skulle innebära ett trafik tillskott i området på mellan 1630 och 6520 resor/dygn. Maxtrafiken inträffar med största sannolikhet fredagar 16-19 och lördagar 10-13.

Gång- och cykelvägen mellan Åkarp och Arlöv passerar planområdet strax utanför dess sydvästra gräns.

Kollektivtrafik

Burlöv station, cirka 100 meter sydväst om planområdet trafikeras av Skånetrafikens linje 1 – Lund-Malmö, linje 3 – Helsingborg-Teckomatorp-Malmö och linje 8 – Malmö-Köpenhamn-Helsingör.

Busshållplatsen "Burlöv Center", cirka 350 meter söder om planområdet, trafikeras av linje 127 - Staffanstorp-Nordanå-Burlöv-Arlöv samt linje 130 - Pendeln Lund-Åkarp-Malmö.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering skall lösas på tomtmark. Antal platser och utformning löses i bygglovskedet.

Varumottag skall ske från byggnaden baksida, mot järnvägen. In och utfarter för detta har placerats i planområdets norra och södra del, mot Hantverkaregatan.

In- och utfarter för kunder har placerats i planområdets norra och södra del, mot Hantverkaregatan.

Störningar och risker

Riskhänsyn

Planområdets närhet till Södra Stambanan och de transporter av farligt gods som går där har behandlats i en särskild utredning kring riskhänsyn kopplad till planförslaget.

Utredningen omfattar två riskanalyser, av FOI respektive ØSA. Dessa är på intet sätt motstridiga. FOI genomförde en kvantitativ riskanalys av översiktlig, konservativ karaktär – baserad på inte längre gällande förutsättningar (t ex kortare skyddsavstånd), och med ett fåtal (5 st) riskreducerande åtgärder. FOI ansåg vid det tillfället att risken kunde accepteras även om den inte beräknats till en tolerabel nivå.

Analysen följde emellertid inte det förslag till riktlinjer för riskanalys och riskhänsyn (RIKTSAM) som Länsstyrelsen etablerat. Øresund Safety Advisers AB (ØSA), som utarbetade förslaget på riktlinjer åt Länsstyrelsen, har därefter deltagit i ett arbete med att ändra förutsättningarna och komplettera med riskreducerande åtgärder i en sådan omfattning att såväl riskanalys som risknivån inom planområdet uppfyller kravnivån enligt RIKTSAM. Arbetet har omfattat bedömning och kvantifiering av de ändrade förutsättningarna och åtgärderna i termer av risknivå (individrisk såväl som samhällsrisk) för planområdet.

Riskanalysen visar att risknivån inom planområdet uppfyller kraven i Länsstyrelsens förslag till riktlinjer (RIKTSAM) förutsatt att ett antal riskreducerande åtgärder vidtas, totalt 16 st. Dessa åtgärder reducerar behovet av skyddsavstånd mot olyckor med farligt gods. Av de 16 åtgärder som skall vidtas behandlar planförslaget samtliga 16 antingen i planbestämmelserna eller i genomförandebeskrivningen.

I sammanhanget är det av stor vikt att uppmärksamma att Burlöv center och andra verksamheter i planområdets omgivning drar nytta av de skyddsåtgärder som vidtas i denna plan. Detta genom att skyddsnivån höjs i området. Ett genomförande av detta planförslag medför att risknivån minskar för redan etablerade verksamheter i området.

En fortsatt användning av planområdet enligt gällande plan, utan riskreducerande åtgärder innebär inte en lägre risknivå än planförslaget och dess åtgärder.

Mer om detta finns att läsa i ”Riskhänsyn för Tågarp 15:11, Burlöv – Øresund Safety Advisers AB 2006-11-06”.

Buller

Det finns inga riktvärden antagna av riksdagen för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid arbetslokaler. Dock rekommenderar Naturvårdsverket följande riktvärden för arbetslokaler:

40 dBA ekvivalentnivå inomhus
65 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

De krav som ställs i detaljplanen angående riskhänsyn gentemot de transporter av farligt gods längs järnvägen som passerar planområdets nordvästra gräns innebär att det med största sannolikhet inte uppstår en bullersituation som överskrider de rekommenderade värdena. Kravet om mur respektive vall samt att byggnaden inte får ha fönster mot järnvägen kommer att medverka till en dämpning av buller från järnvägstransporterna.

Miljökvalitetsnormer

Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer (avseende kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar – PM 10 och ozon) överskridas enligt förordningen (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Brandvattenförsörjningen skall redovisas i bygglovskedet.

Värme

Uppvärmningsform är i detta skede ännu inte beslutad.

El

Planområdet och bebyggelsen inom det är anslutet till befintligt huvudnät för el.

Avfall

Sopsorterings sker på fastigheten, därefter hämtas avfallet av kommunens entreprenör.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer

De riskreducerande åtgärder som planförslaget ställer krav om medför att Burlöv center och andra verksamheter i planområdets omgivning drar nytta av skyddsåtgärderna som vidtas i denna plan. Detta genom att skyddsnivån höjs i området. Ett genomförande av detta planförslag medför att risknivån minskar för redan etablerade verksamheter i området.

Miljökvalitetsnormer

Planens genomförande bedöms inte leda till överskridande av föroreningsnivåer enligt gällande förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Buller

Den mur och vall som kommer att uppföras som skydd för planområdet mot järnvägstrafiken bidrar till att sänka bullernivåerna inte bara inom planområdet utan även utanför.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Samhällsbyggnadschef Mona Svensson samt Planeringsarkitekt Johan Bergström och Arkitekt Susanne Klint från Tyréns AB medverkat.

Mona Svensson
Samhällsbyggnadschef

Johan Bergström
Planeringsarkitekt, Tyréns AB

Detaljplan för Tågarp 15:11 i Arlöv, Burlöv center, Burlövs kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under våren 2008 och vinner normalt laga kraft tre veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år räknat från den dag planens vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Markägaren ansvarar för genomförandet av planen.

Avtal

Avtal ska tecknas mellan aktuell fastighetsägare och kommun och ska kopplas till fastigheten vad avser ansvar för underhåll och skötsel av vall, mur, dike och kassun. Lika så ska avtal tecknas avseende ansvar att upprätthålla informationssystem och återkommande utbildning av personal.

Särskilt avtal om finansiering av trafiksäker korsning för fotgängare över Hantverkaregatan ska tecknas mellan exploitören och Burlövs kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan kommer ej att upprättas.

Fastighetsbildning

Eventuell fastighetsbildning ansöks om och bekostas av markägaren.

Ledningsrätt, servitut

Om allmänna ledningar kommer att ligga på kvartersmark bör dessa säkras på lämpligt sätt. Till exempel genom ledningsrätt – initiativ till detta tas av ledningshavaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Markägaren bekostar de åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

TEKNISKA FRÅGOR

Radon

Radonhalten i marken inom planområdet är okänd. Undersökningar ska utföras innan bygglov ges.

VA

Dagvatten

Det finns dagvattenledningar i området. Eventuell måste en mindre utredning göras för att bekräfta ledningskapaciteten med tanke på den utökade parkeringsanläggning som planeras. Parkeringsytor ska utformas och projekteras på ett sådant sätt att minska tillskottet av dagvatten på de redan belastade dagvattenledningarna och för att uppfylla gällande normer för denna typ konstruktion.

Vid projektering ska alla VA-handlingar redovisas till Kommunteknik VA för granskning.

Vatten och brandvatten:

Kapacitet vad gäller trycket och flödet på vattenledningsnätet är detta tillräckligt. Brandvatten kan anordnas genom de tre befintliga brandposter i Hantverkaregatan. Det är möjligt att anordna ytterligare brandposter på installationsnätet inom detaljplansområdet om det garanteras att vatten inte blir stillastående på grund av överdimensionering. Direktsprinklerservis är inte möjligt för detta område.

Dokumentation och kontroll

Vid byggsamråd ska en plan för utbildning av personal med avseende på utrymning av fastigheten, manövrering av ventilationssystem samt, informations- och övervakningssystem presenteras.

Samtliga riskreducerande åtgärder ska säkerställas i kontrollplan enligt PBL kap 9. Användning av lokal för verksamhet ska villkoras av slutbevis. En dokumentation av att samtliga riskreducerande åtgärder har utförts skall presenteras av exploitören innan slutbevis utfärdas.

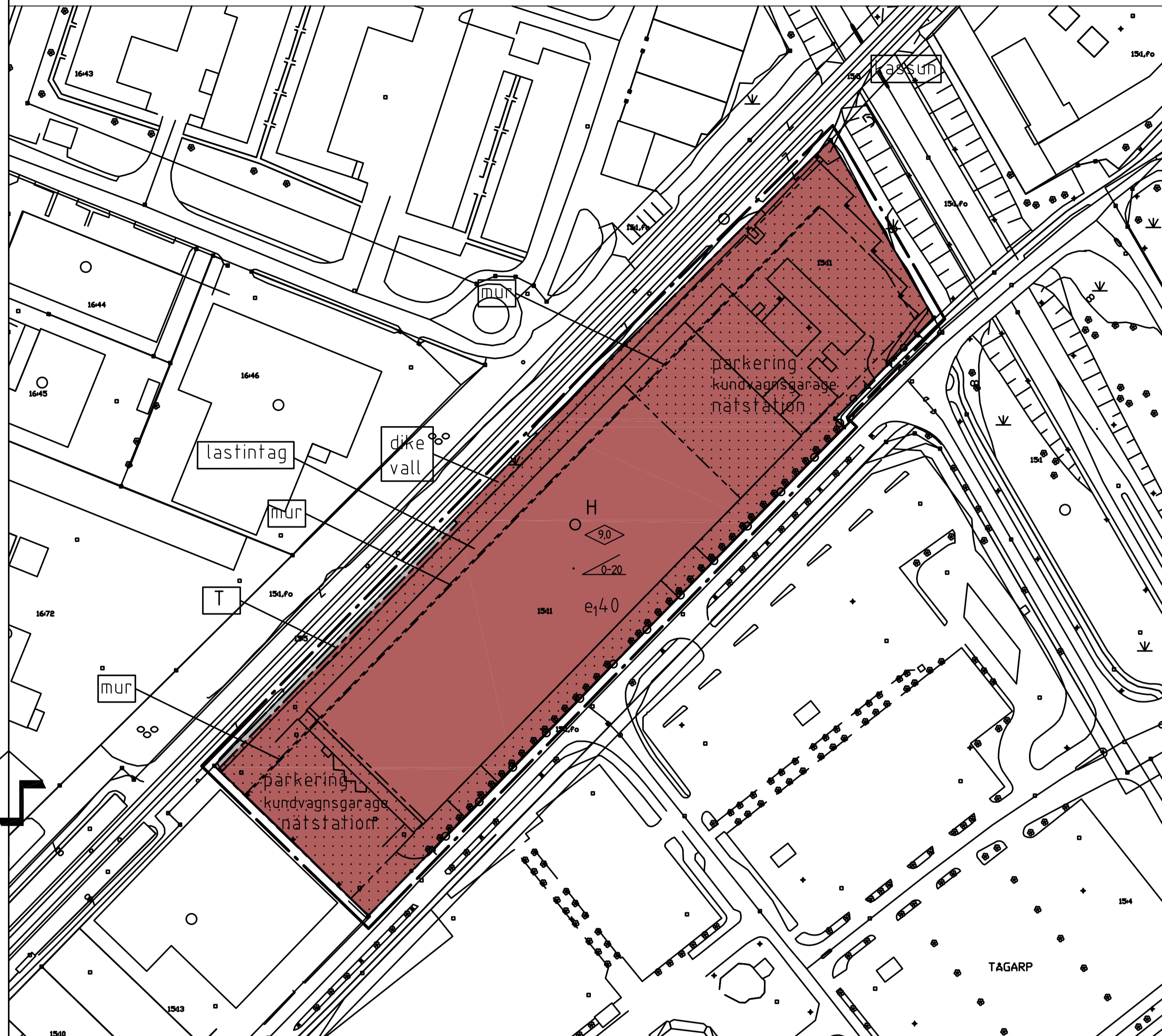
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Samhällsbyggnadschef Mona Svensson samt Planeringsarkitekt Johan Bergström och Arkitekt Susanne Klint från Tyréns AB medverkat.

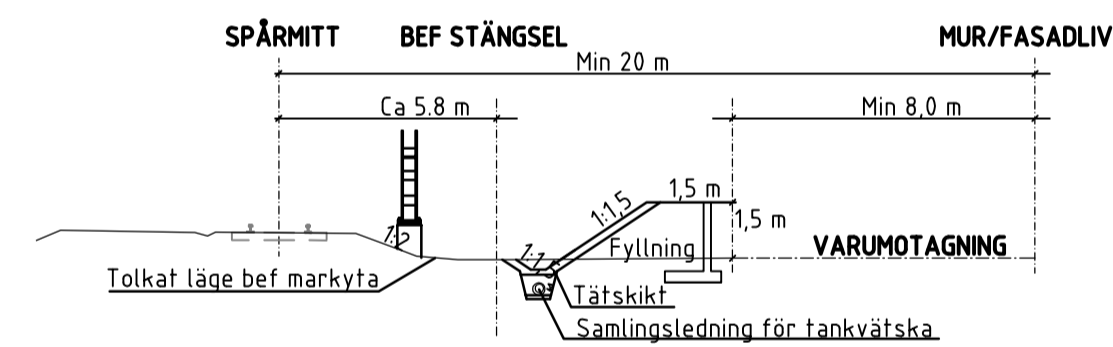
Mona Svensson
Samhällsbyggnadschef

Johan Bergström
Planeringsarkitekt, Tyréns AB

PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA



PLANBESTÄMMLER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns (ritad 3 meter utanför planområdets gräns)
- - - Användningsgräns
- · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- H** Handel med skrymmande varor och därtill hörande kompletmentvaror, ej livsmedel
- T** Järnvägstrafik. Om inte perrong uppförs så ska marken utformas enligt bestämmelserna vall och mur.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras dock får nätstation (1 st) och kundvagnsgarage uppföras

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- vall Vall/stödmur med betongkärna och höjd om 1,0-2,0 meter. Denna ska täckas med mjuk marktäckning, dock ej stamväxande vegetation
- mur Tät, obrännbar mur med höjd om 2,0 meter över omgivande mark

- dike Dike ska finnas för uppsamling och avledning av vätska till kassun
- kassun Kassun dit uppsamlad vätska förs, ska rymma en tankvagnslast
- parkering Parkering ska finnas
- kundvagnsgarage Kundvagnsgarage får anordnas
- nätstation En (1 st) nätstation får anordnas inom planområdet

Utfart och stängsel

- Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

Byggnader ska placeras minst 20 meter från närmaste järnvägsspår (rälsmitt). Inlastningsstationer kan placeras närmare förutsatt att de utformas så att de ger skydd mot brandspridning och inläckage av gas/ånga.

Utförning

- Entréer ska placeras mot Hantverkargatan.
- lastintag Endast lastbryggor får uppföras samt får överbyggas med skärmtak
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Minsta respektive största taklutning i grader

Utseende

- Fasader ska utföras i sten, tegel, cementskivor eller puts. Ej dominerande instag av andra material tillåts.
- Skylltar och reklamannonser ska placeras på fasad eller fristående. Skylltar på fasad får inte vara högre placerade än byggnadens takfot. Skylltar får inte placeras på taket.

Byggnadsteknik

Byggnaders konstruktion ska utföras med extra bärförmåga i pelare och tak så att riskerna för fortskridande ras är ringa vid en olycka.

Byggnaders konstruktion ska utföras förstärkt med avstyvningar mellan butiker.

Yttervägg mot järnväg ska i sin helhet utföras i obrännbart material, brandteknisk klass EI 60 och får ej bestå av skivmaterial eller innehålla fönster.

Yttervägg mot sydväst och nordost ska i sin helhet utföras i obrännbart material, brandteknisk klass EI 60 och får ej bestå av skivmaterial eller innehålla fönster placerade närmare fasad mot järnväg än 8 meter. Fönster placerade i resterande fasadyta ska utföras i brandteknisk klass EI 60.

Tak ska i sin helhet utföras i obrännbart material, brandteknisk klass EI 60. Takfönster får ej placeras närmare fasad mot järnväg än 8 meter och ska utföras i brandteknisk klass EI 60.

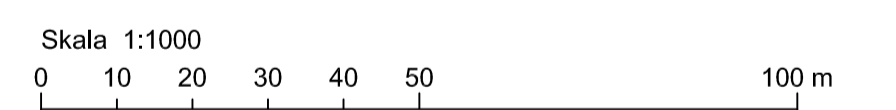
Ventilation skall utföras med automatisk avstängning vid brand, möjlighet till manuell avstängning från respektive butik och med fjärrmanövrering från tex SOS Alarm. Friskluftsinlag skall placeras på den halva av taket som vetter bort från järnvägsspåren.

Butikslokaler ska förses med högtalarsystem för information till kunder vid en eventuell olycka.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft

Samtliga riskreducerande åtgärder ska säkerställas i kontrollplan enl PBL kap 9. Användning av lokal för verksamhet ska villkoras av slutbevis.



- HANDLINGAR
- Plankarta med bestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning

DETALJPLAN FÖR OMRÅDE
TÅGARP 15:11, ARLÖV
I BURLÖVS KOMMUN
upprättad 2008-05-19

Mona Svensson Samhällsbyggnadschef/Stadsarkitekt
Johan Bergström Planeringsarkitekt Tyréns AB
ANTAGEN AV KOMMULLMÄKTIGE 2008-05-19 (KF § 4/08)
LAGA KRAFT 2008-10-27
GENOMFÖRANDETIDEN UTGÅR 2018-10-27

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.



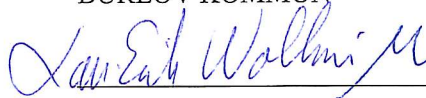
Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar, av vilka Parterna erhållit var sitt.

[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

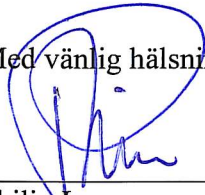
Burlövs kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Mona Svensson
Box 53
232 21 Arlöv

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