

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

Enlig sändlista

Lagakraftbevis för Detaljplan för Tågarp 16:75, Burlövs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade den 16 september 2019 (§ 68) att anta Detaljplan för Tågarp 16:75 (nr 274), i Arlöv, Burlövs kommun.

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

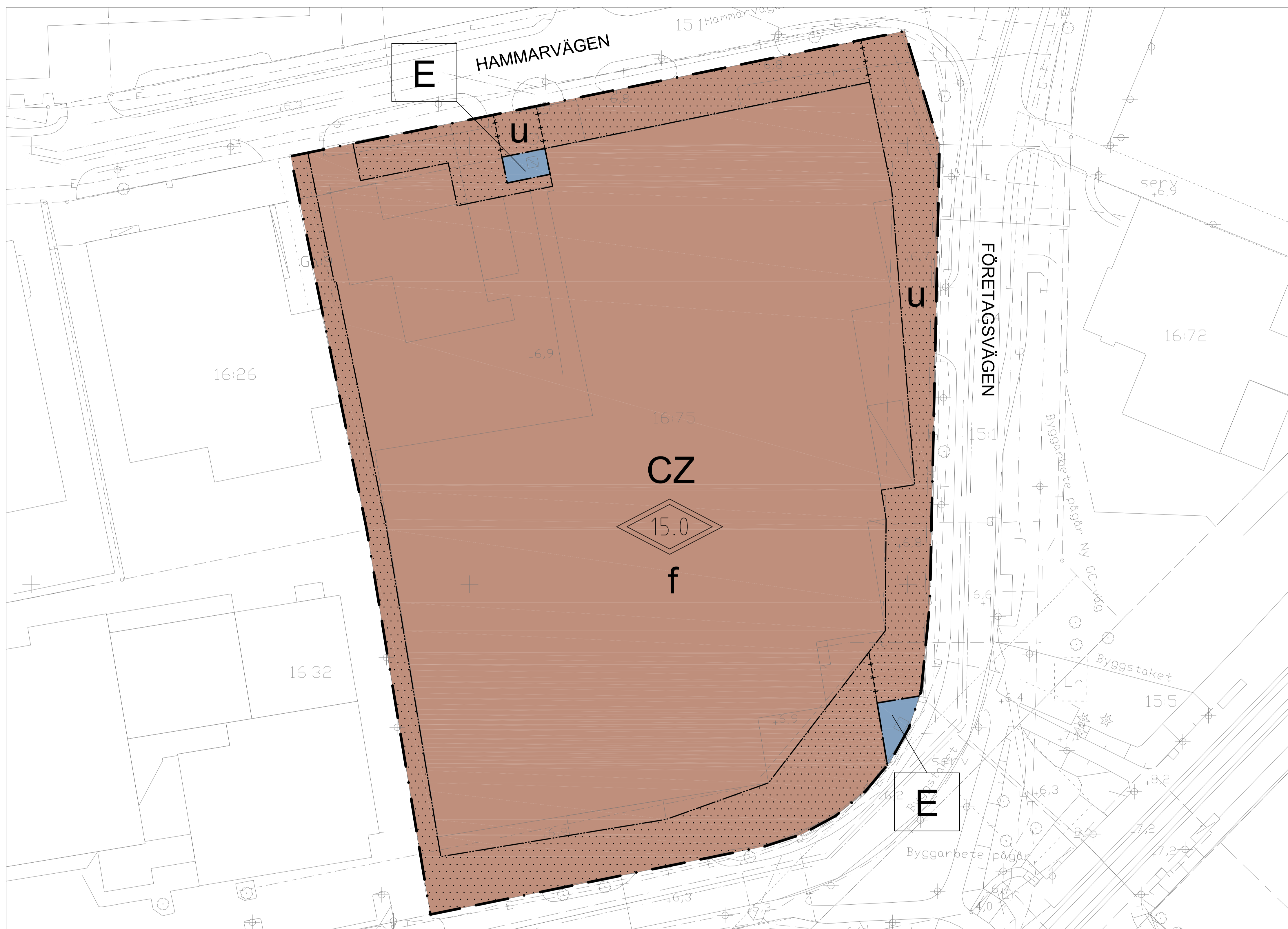
Då kommunens antagandebeslut inte har överklagats enligt 13 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900), har beslutet vunnit laga kraft den 16 oktober 2019.

Fanny Jakobsson
Planarkitekt

Sändlista

Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- CZ** Centrumverksamhet förutom vuxenutbildning, vårdlokaler, hotell och vandrarhem. Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.
- E** Tekniska anläggningar

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter. Utöver det får solenergianläggningar och antenner finnas.
- f** Fasad mot Företagsvägen ska ha inslag av tegel eller puts.

Murar och plank mot allmän plats får ej uppföras högre än 1,1 m.

Skyddsbestämmelser

Fasader inom 40 m från Södra stambanan ska utformas obrännbara och i lägst brandteknisk klass EI 30.

Byggnader inom planområdet förses med ventilation som utförs manuellt avstängningsbar.

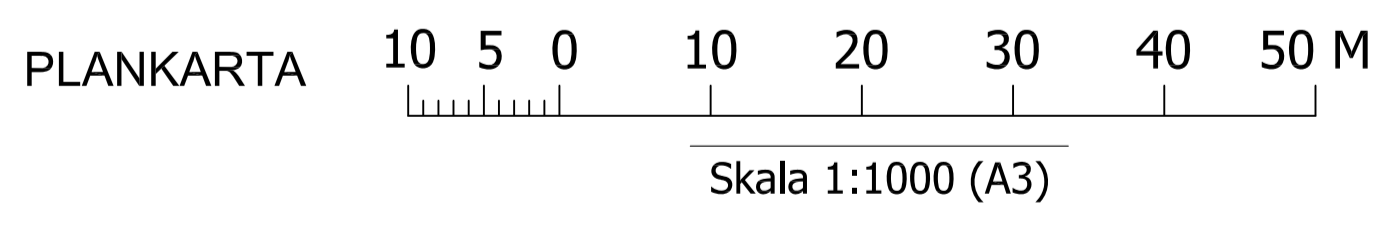
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- U** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Genomförandetid

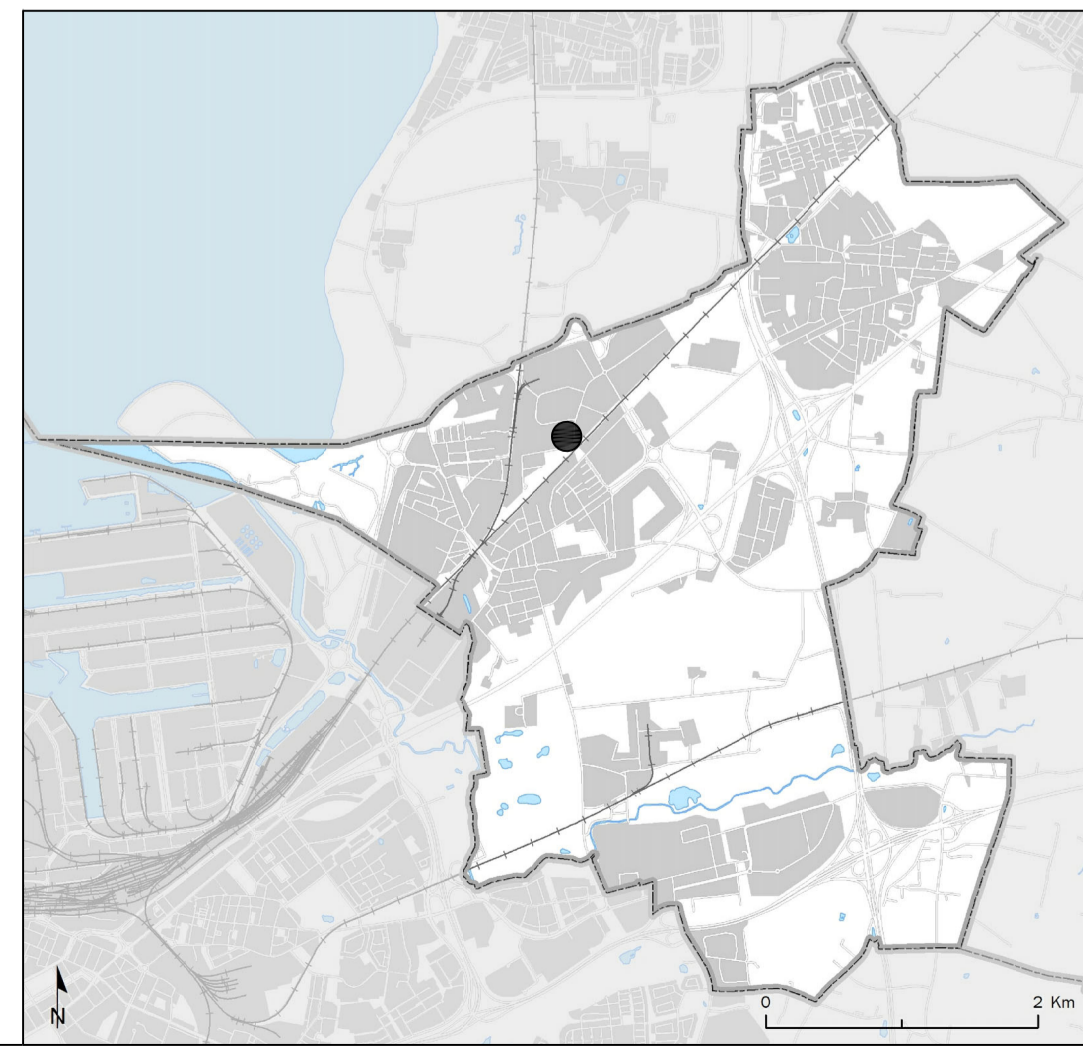
Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	Traktgräns, kvartersstraktgräns		Skärntak		Vattenyta
	Fastighetsgräns		Transformatorbyggnad		Järnvägsspår
	Annanngrens (nättighet m.m.)		Staket eller plank		Polygonpunkt
	Rutnätskryss		Stenmur		Stolpe
KVARTERET 2 TÅGARP 16:75 S:7 GA:2	Kvartersnamn som utgör del av fastighetsbeteckning		Stådnur		Belysningsstolpe
	Traktnamn		Väg		Fornlämning
	Registrernummer för fastighet med kvartersnamn		Gångstig		Elledning i mark
	Registrernummer för fastighet med traktnamn		Slätt		Teleledning
	Registrernummer för samfällighet		Gräns mellan gångbana och körbana		Gasledning
	Registrernummer för gemensamhetsanläggning		Dike		Fjärrvärmeledning
	Plangräns		Strandlinje		VA
	Användningsgräns		Ågostagsgräns		Fiberledning
	Egenskapsgräns		Enstaka träd		Markhöjd
	Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.		Barrskog resp. lövskog symboler		
	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.		Åker		
	Kyrka		Ång- hag- eller betesmark		
	Byggnad i allmänhet.		Kärr, nosse, sankmark		

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
 Koordinatsystem i höjd: RH2000
 Grundkartan upprättad 2018-07-30, rev 2019-05-28
 av Solvig Olsson, METRIA AB



LAGA KRAFTHANDLING 2019-10-16

Detaljplan för
Tågarp 16:75
 i Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län
 Upprättad av Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2019-05-28

Kerstin Torsøke Hulthén
 Planchef

Fanny Jacobsson
 Handläggare

HANDLINGAR

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

Diarienummer	KS/2017:502
Antagande	KF 2019-09-16 § 68
Laga kraft	2019-10-16



**Burlövs
kommun**



Detaljplan för Tågarp 16:75

Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län

Laga krafthandling 2019-10-16

PLANBESKRIVNING

INNEHÅLL

INNEHÅLL.....	2
INLEDNING.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	8
PLANBESTÄMMELSER.....	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
MEDVERKANDE	18

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenytor får användas inom ett visst område inom kommunen; om man exempelvis får ha bostäder, kontor, handel eller industri.

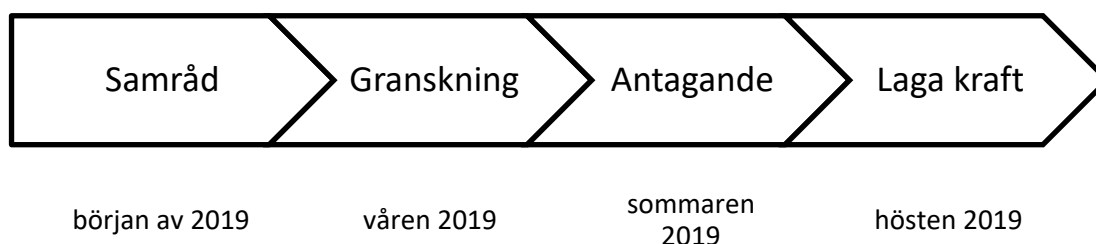
Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande av byggnader och anläggningar. En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning (denna handling). Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Kommunen har planmonopol. Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med begränsat standardförfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. De två senare omfattar två remissrundor (samråd och granskning), där sakägare, myndigheter och andra berörda kan komma in med synpunkter. Därefter antar kommunstyrelsen/kommunfullmäktige planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas. I begränsat standardförfarande godkänner samrådsgruppen förslaget i samrådet och granskning krävs inte.

Denna detaljplan planläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag (2010:900).

Om inga oväntade händelser inträffar, kan planen vinna laga kraft hösten 2019.



INLEDNING

Planens syfte

Syfte med planen är att pröva lämpligheten i att utöka byggrätten för verksamhet med begränsad omgivningspåverkan och att ändra lastningen av varor från sydsidan till nordsidan av fastigheten. Ändringen minskar det dagliga trafiktrycket på Företagsvägen förbi den kommande pendlarstationen, Burlöv C, på Södra stambanan. Detaljplanens syfte är också att ge möjlighet till centrumverksamhet med publika verksamheter som vänder sig mot stationen. Fasaden mot stationen kommer att möta resande och besökare som ska till och från Burlöv C och är därför extra viktig att göra representativ.

Planförslaget innefattar:

- En fastighet för centrumverksamhet och verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Riskutredning för detaljplan (upprättad 2019-03-28 reviderad 2019-04-23)

Bakgrund

Frontpac AB hyr sedan år 1999 en huskropp för sin verksamhet på cirka 13 800 m² och hyr idag även ytterligare 760 m² i en separat byggnad vilket inte räcker inför verksamhetens framtida expansionsplaner.

Verksamheten expanderar och har idag cirka 100 anställda. Frontpac AB står i begrepp att investera i ökad maskinkapacitet och behöver mer lokalyta.

Fronten AB önskar att riva den mindre huskroppen och bygga till 3 000 m² till den befintliga stora huskroppen. Ett annat syfte är att ändra lastningen av varor från sydsidan till nordsidan av fastigheten. Det minskar det dagliga trafiktrycket på Företagsvägen förbi den nya knutpunkten, pendlarstationen Burlöv C. Det kommer 15 – 40 tunga lastbilar varje dag för utlastning av färdiga varor beroende på säsong. Denna trafikvolym flyttas över till Hammarvägen så den inte behöver passera stationen. Utlastningen planeras att göras på ett mera rationellt sätt med lastbrygga så att Frontpac AB inte alltid behöver använda truck.

Plandata

Planområdet ligger i företagsbyn i Arlov i anslutning till Burlövs station på Södra stambanan.

Planområdet omfattar fastigheten Tågarp 16:75. Det avgränsas av Hammarvägen i norr och Företagsvägen i öster och söder samt av industrifastigheter i väster.

Planområdet är cirka 22 900 m².

Tågarp 16:75 ägs av Fronten AB.



Planområdet inom de röda streckade linjerna.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

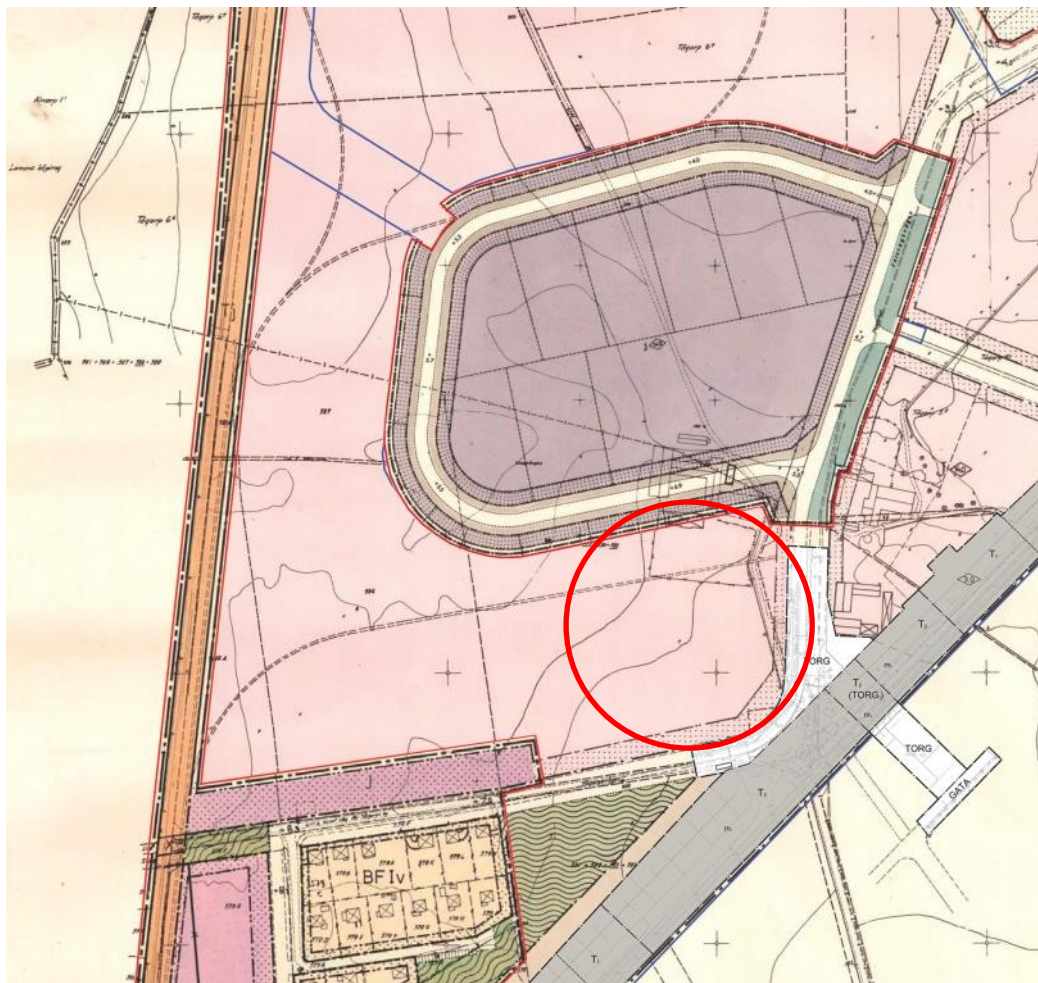
Översiktsplan

Fastigheten ligger inom område 2 i översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (aktualitetsförklarad 2018-05-02). Det beskrivs enligt följande i översiktsplanen: Här bör en omvandling och förtätning mot en blandad stad med mer personintensiva verksamheter eftersträvas. Verksamheterna bör vara av centrumkaraktär och inte kräva skyddsavstånd till kontor/bostäder. Exempel på sådana verksamheter är forskning, service, kontor, hotell, detaljhandel och restaurang. En exploateringsgrad på upp mot 1,5 och en höjd på husen på 4-5 våningar bör kunna tillåtas närmast centralstationen. Det är viktigt att dessa byggnader får öppna och spännande bottenvåningar som helst även är publika. I övrigt bör tre våningar i genomsnitt eftersträvas.

Planförslaget ger möjlighet till verksamhet med begränsad omgivningspåverkan och centrumverksamhet vilket bedöms överensstämma med Framtidsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan är från 1964 och anger J – område för industriändamål.



Gällande detaljplaner i området. Planområdet är markerat med den röda cirkeln.

Fastighetsplan

Inga fastighetsplaner eller tomtindelningar finns inom planområdet.

Övriga kommunala styrdokument och beslut

Bevarandeplan

Inga byggnader inom planområdet finns med i bevarandeplanen.

Trafikplan

Trafikplan Burlöv (2014-10-20) är ett strategiskt måldokument som ska fungera tillsammans med Framtidsplanen med målet att skapa attraktiva livsmiljöer och ett hållbart resande. Ett övergripande mål är att andelen gående, cyklister och resande med kollektivtrafik ska stå för minst 2/3 av alla resor. Andelen bilresor ska inte överstiga 1/3 av det totala antalet resor samt att högst 1/5 av det totala antalet resor under 5 km ska ske med bil.

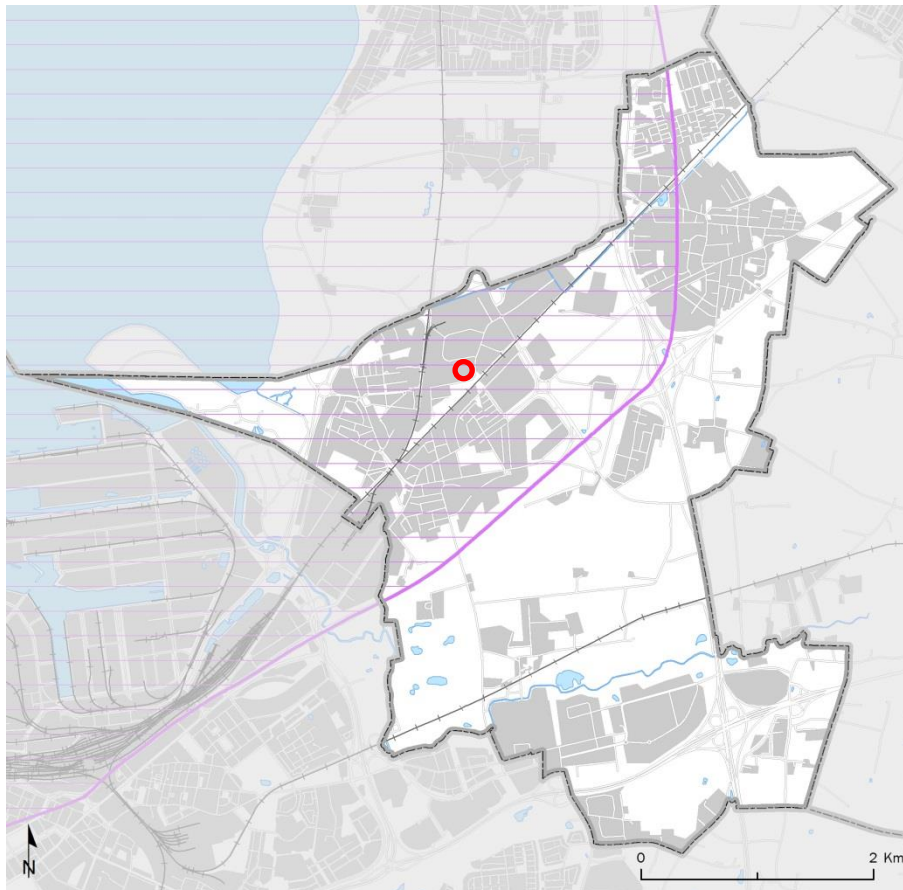
Fastigheten Tågar 16:75 ligger precis vid Burlövs station som kommer att bli en pendlarstation; Burlöv C, med både Pågatåg och Öresundståg. Det är ett av de mest

stationsnära lägena i kommunen och förutsättningarna för att resa med kollektivtrafik är mycket goda. När Södra stambanan byggs ut till fyra spår kommer nedgången till stationen tillsammans med en gång- och cykeltunnel att byggas mitt för fastigheten. Ett resecentrum ska utformas vid stationen där gång- och cykelvägar, busslinjer, tåg och bilar möts. En ny pendlarparkering ska också anläggas.

Riksintressen

Riksintresse för kustzonen

Hela planområdet, liksom hela tätorten Arlöv, omfattas av riksintresse för kustzonen. Riksintresset innebär att ingrepp och exploatering inte får ske på ett sätt som påtagligt skadar natur- och kulturvärden. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.



□ Riksintresse kustzon

Planområdet inringat i rött. Detaljplanen bedöms inte ha någon inverkan på riksintresset för kustzonen.

Riksintresse järnväg

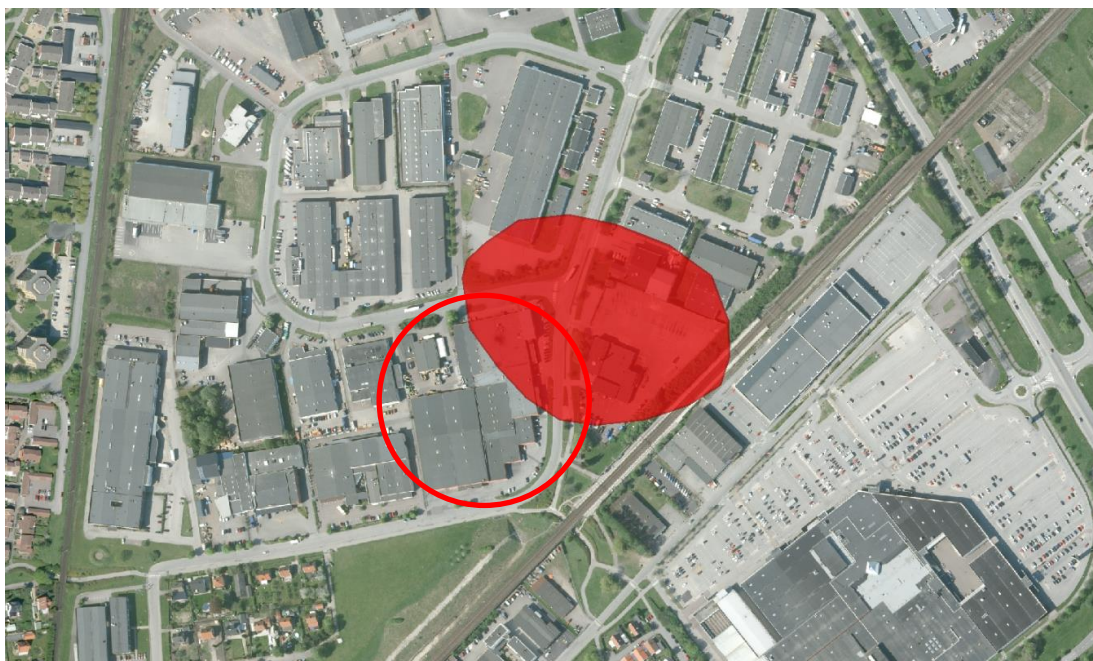
Södra stambanan omfattas av riksintresse för järnväg. Södra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Transeuropeiska transportnätet (TEN-T). Södra stambanan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för både person- och godstrafik. Banan ingår även till en del i det utpekade strategiska godsnätet. Både Burlövs och Åkarps station utmed Södra stambanan är stationer av riksintresse. Även stråket Arlov-Malmö-Lockarp/Lernacken räknas som riksintresse. Detta stråk utgör en länk i det Transeuropeiska transportnätet och för tågtrafiken mellan Sverige, Danmark och kontinenten.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för järnväg.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

På fastigheten och i anslutningen till den finns bebyggelse lämningar av en gammal bytomt/gårdstomt (RAÄ-nummer Burlöv 46:1).



Fornlämningsområdet är det fyllda röda området i kartan. Planområdet är markerat med den röda cirkeln.

Eventuella under mark dolda fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Markingrepp kräver tillstånd enligt 2 kapitlet i kulturmiljölagen och tillstånd ska sökas hos länsstyrelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Platsens historia

År 1856 invigdes järnvägen mellan Malmö och Lund.

Tågarp 1 var den sista gården som var kvar vid Tågarps gamla by. För att ge plats till Arlövs industriby revs den. Idag markeras den gamla byplatsen av en minnessten intill cykelvägen längs Företagsvägen.

Verksamheter med inriktning mot maskinteknik har funnits på fastigheten sedan 1969/1970. Byggnaden har byggts till i olika omgångar. Frontpac som bedriver verksamheten på fastigheten tillverkar förpackningar och displayer (exempelvis reklampelare och förvaring av produkter) i papp.

Den 22 april 1971 invigdes Burlöv Center som ligger på andra sidan stambanan i förhållande till planområdet. Burlöv Center har byggts till och förändrats i olika etapper och har varit och är fortfarande en viktig handels- och mötesplats i kommunen.

Områdets karaktär

Området består av industri- och företagsfastigheter. Byggnaderna är storskaliga och mycket av marken är hårdgjord. Viss grönska finns utmed gatorna och området sydväst om planen är planlagt som park.

Karaktären i området är under omvandling i och med utbyggnaden av Södra stambanan till fyra spår mellan Arlöv och Lund och att Burlövs station blir en pendlarstation, Burlöv C. Runt Burlöv C planeras kontor, handel och nya bostäder vilket kommer ge mer liv och rörelse till platsen. Mitt för planområdet blir en nedgång till stationen.

Bebyggelse, verksamheter och service

Bostäder

Planområdet omfattar inga bostäder. Bostäder finns dock utmed Företagsvägen, cirka 100 m från fastigheten. Bostäder planeras även på andra sidan av järnvägen runt nya torg och i koppling till Burlöv Center.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arlövs företagsby innehåller många olika typer av verksamheter och arbetsplatser. Fastigheten Tågarp 16:75 ägs av Fronten AB. Frontpac AB är enda hyresgästen. Företaget har cirka 100 anställda (2018).

Offentlig och kommersiell service

På andra sidan järnvägen ligger Burlöv Center med dagligvaruhandel och kommersiell service.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet innehåller ingen bebyggelse som har bedömts som kulturhistoriskt värdefull.

Gestaltning av ny bebyggelse

Vid byggnation av centrumverksamhet och mer publika verksamheter bör bottenvåningen bli mer öppen med fönster och dörrar mot Företagsvägen. Extra omsorg om gestaltningen bör ske mot Burlöv C eftersom området runt stationen blir kommunens ansikte utåt.



Illustrationsplan över planområdet. I den nordvästra delen av fastigheten planeras en byggnad att rivas och ersättas med en byggnadskropp ansluten till den befintliga stora byggnaden. Här kommer också den nya lastzonen att vara med anslutning till Hammarvägen. Fastighetens parkeringar finns främst ut mot Företagsvägen. Illustration: Griab.

Landskapsbild och grönstruktur

Mark och topografi

Marken är plan och hårdgjord.

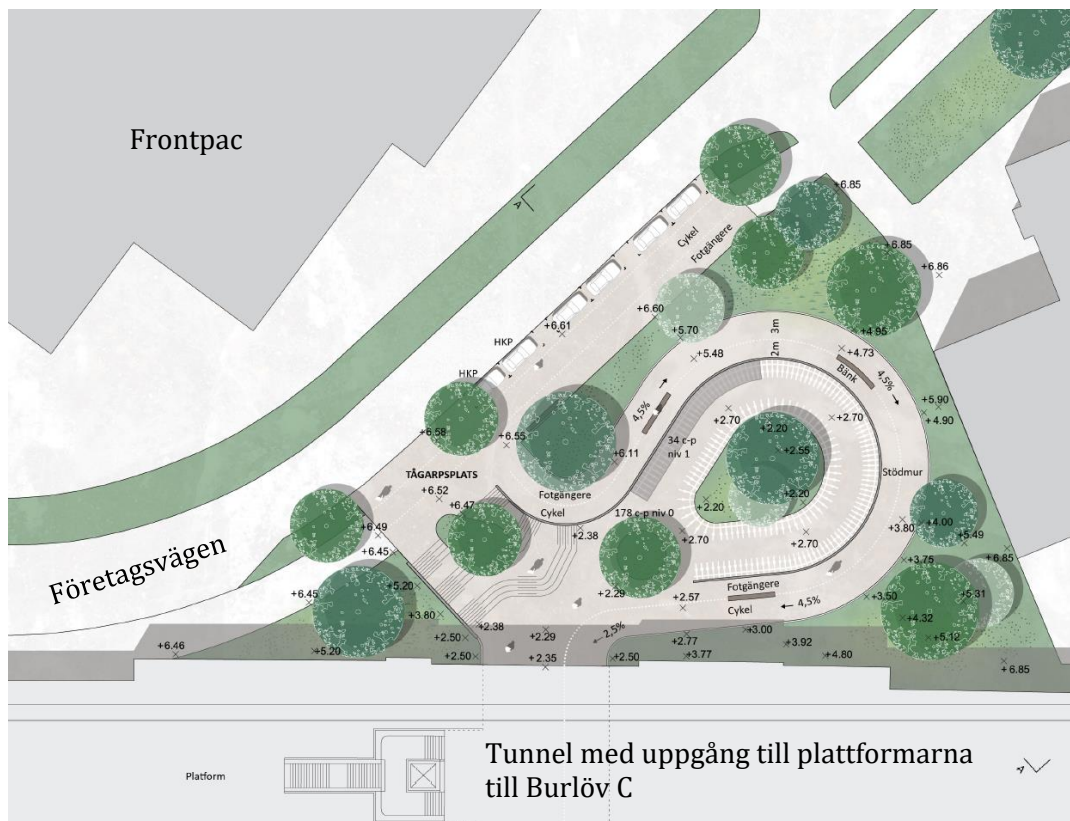
Grönstruktur

Fastigheten ligger i ett industri- och företagsområde med många hårdgjorda ytor och begränsad grönstruktur. Viss grönska finns utmed vägarna med gräsmattor och träd. Sydväst om planområdet ligger ett område som är planlagt som park eller plantering och som i översiktsplanen beskrivs som en stationspark till Burlöv Centralstation. Förändringar kommer att ske i parkområdet i och med utbyggnaden av Södra stambanan.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Ett av kommunens gång- och cykelstråk går utmed Företagsvägen. Nya lösningar för gång- och cykeltrafiken kommer att genomföras vid ombyggnationen av stationsområdet.



Förslag på gång- och cykelramp och trappor mellan Företagsvägen och Burlöv C. Illustration: Arkitema Architects.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger precis vid Burlövs station som i och med utbyggnaden av Södra stambanan kommer att bli en pendlarstation där Pågatåg och Öresundståg stannar. Även busstrafiken kommer att anslutas till pendlarstationen vilket gör att möjligheterna att resa kollektivt till planområdet är mycket goda.

Gator

Planområdet ansluter till Företagsvägen och Hammarvägen.

Parkering, varumottagning och utfarter

Till Frontpac kommer det 15 – 40 tunga lastbilar varje dag för utlastning av färdiga varor beroende på säsong. Parkering för anställda och besökare ska ske på fastigheten.



Vy mot Hammarvägen och den planerade nya infarten och lastzonen. Illustration: Griab.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten kommer att förbättras då den tunga lastbilstrafiken inte passerar stationen på Företagsvägen där många gångtrafikanter och cyklister kommer att röra sig.

Mötesplatser

Den nya pendlarstationen och Burlöv Center får ett entrétorg med en ramp för gång- och cykeltrafik mitt för planområdet. Här kommer även persontrafik som ska hämta och lämna passagerare till tågen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning utfördes på fastigheten 2015¹. Intryck i fält via lukt/okulära observationer gav ingen indikation på förorenade jordmassor vid några undersökningspunkter under byggnadens betongplatta, eller utanför fastighetens byggnad. Resultat från mätning med PID-mätare för samtliga jordprover, visade låga halter, <5 ppm.

Resultat från 18 utförda laboratorieanalyser på jord med avseende på aromater och alifater, BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xylen), PAH, samt de 11 vanligaste tungmetallerna, påvisade inga halter över Naturvårdsverkets riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning).

Samtliga uppmätta halter av analyserade ämnen i grundvatten gällande metaller ligger tydligt under gränsvärden för kraftig påverkan enligt riktvärden från Holland. Resultat från utförda laboratorieanalyser av grundvatten tillsammans med riktvärden enligt

¹ ÅF Infrastructure AB (2015). *Rapport avseende miljöteknisk markundersökning på fastigheten Tågarp 16:75, Arlov.* (2015-04-29).

SPBI visar att analyserade organiska ämnen i grundvattnet inte visar värden över satta riktvärden.

Samtliga uppmätta halter av analyserade ämnen i grundvatten från volatila ämnen i vatten (VOC) ligger under laboratoriets detektionsgräns.

Då utförd undersökning är översiktlig kan det inte uteslutas att marken inom områden som ej har undersökts kan vara förorenad. Risken för markföroreningar i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning bedöms dock, baserat på fältiakttagelser, resultat från inventeringen samt fält- och laboratorieanalyser, som liten.

Buller

Den främsta bullerkällan i området är Södra stambanan. Bullervallen längs Företagsvägen kommer att ommodelleras i och med utbyggnaden av Södra stambanan och skärmar vid Burlöv C kommer att uppföras. Dessa skydd kommer även förbättra ljudmiljön vid fastigheten Tågarp 16:75.

För verksamheten inom detaljplaneområdet är det främst transporterna som genererar buller.

Klimatanpassning

Eftersom hela fastigheten är hårdgjord är det framför allt i och på byggnaderna som klimatanpassning kan ske. Ett sätt att spara energi är att spillvärme som alstras från produktionen tas tillvara för uppvärmning. De stora takytorna kan användas till gröna tak och/eller solceller.

Farligt gods

Södra stambanan som söder om planområdet är utpekad som rekommenderad led för transport av farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA SYD har vatten- och spillvattenledningar i gatan utanför fastigheten. Fastigheten är ansluten till VA SYD:s nät.

Dagvatten

VA SYD har en huvudledning för dagvatten i området som ligger inom den östra delen av fastigheten Tågarp 16:75. Detaljplanen har i denna del ett u-område.

El, fjärrvärme, gas (nätstation)

Uppvärmning av fastigheten sker med hjälp av den spillvärme som alstras från produktionen av wellpapp. Detta kompletteras med luftvärmepumpar. Den nya tillbyggnaden kommer att förses med solpaneler på taket.

E.ON Gas leverera gas till Fronpac AB:s produktion. Inom planområdet har E.ON Elnät elledningar, kabelskåp och två nätstationer.

För att säkerställa de två befintliga nätstationerna har plankarta och planbestämmelser kompletteras med byggrätter för nätstation samt ett u-område.

Tele, bredband

Burlövs Öppna Stadsnät har fiber i trottoaren runt fastigheten. Även Rejlers och Skanova har fiber i området med anslutningar till fastigheten.

Avfall

Avfallshantering kommer att ske inomhus i framtiden och inte utanför som idag.

Geoteknik och grundläggning*Radon*

Hela kommunen har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m³. Generellt rekommenderas att bygga med radonsäker grundläggning i kommunen.

Jordlager

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordarterna i området av täta jordarter (lera och silt). Över de naturliga jordarterna finns det ett cirka 0,4 meter tjockt lager med fyllnadsmassor bestående av sten, sand och grus. På delar av fastigheten är fyllnadsmassorna upp till 2,0 meter.

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN*Kvartersmark*

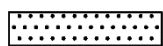
C Z PBL 4 kap. 5 § punkt 3

Centrum, möjlighet till områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Verksamhetsområde för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

E PBL 4 kap. 5 § punkt 3

Tekniska anläggningar. Ger möjlighet att ha kvar befintliga nätstationer.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK*Begränsning av markens utnyttjande*

PBL 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 §

Byggnad får inte uppföras. Område som ska vara fritt från byggnader för att medge till exempel öppna grönytor, planteringar och parkeringar.

Utformning

PBL 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 §

Högsta totalhöjd i meter. Utöver det får solenergianläggningar och antenner finnas.

f PBL 4 kap. 16§ 1

Fasader mot Företagsvägen ska ha inslag av tegel eller puts.

PBL 4 kap. 16§ 1

Murar och plank mot allmän plats får ej uppföras högre än 1,1 m.

Skyddsbestämmelser PBL 4 kap. 12§ 1

Fasader inom 40 meter från Södra stambanan ska utformas obrännbara och i lägst brandteknisk klass EI 30.

Byggnader inom planområdet förses med ventilation som utförs manuellt avstängningsbar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u PBL 4 kap. 6 §

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Genomförandetid PBL 4 kap. 21 §

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

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 (4 kap. 39 § PBL).

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.

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.

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

Mark, luft, vatten

Miljö kvalitetsnormer

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvattenförekomster överskrids. Närmaste ytvatten är Öresund cirka 1,6 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. Modellberäkningar visar på NO₂-halter runt 12 µg/m³ som årsmedel i större delen av området. Beräknade och modellerade värden för dygnsvärden (98 percentil) är cirka 30 µg/m³. PM10 bedöms enligt modelleringar ligga runt 15 µg/m³ – vilket är under miljökvalitetsnormen (<50%).

Vattenkvalitet

Alnarpsån är recipient för dagvattnet. Alnarpsån har dålig ekologisk status.

Markföroreningar

Kända markföroreningar bedöms inte påverka användningen på fastigheten varken när det gäller icke störande verksamhet eller centrumverksamhet.

Trafik

Den trafikökning som planen medför bedöms vara försumbar.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller/omgivningsbuller

Utbyggnaden som planeras ska minska trafik- och bullerstörningarna vid stationen och vid bostäderna vid Företagsvägen. Lastzonen kommer få ett större avstånd till befintliga bostäder och till stationen när den flyttas till Hammarvägen.

Risker (farligt gods mm)

Fastigheten ligger nordväst om Södra stambanan som är en farligt godsled. Södra stambanan håller på att byggas ut från två till fyra spår vilket innebär att antalet godståg kommer att öka framöver. Trafikverket rekommenderar ett 30 m bebyggelsefritt område från järnväg. Fastigheten ligger mer än 30 m från Södra stambanan.

En riskutredning² har utförts i detaljplanearbetet. Riskutredaren bedömer att följande åtgärder är rimliga att vidta med hänsyn till planområdets förutsättningar. För befintlig bebyggelse behöver däremot inte åtgärder vidtas då dessa inte påverkas av ändringen:

- Ett bebyggelsefritt avstånd om 35 meter från spårmitt upprättas från Södra Stambanan. Inom ett område om 35 meter från Södra stambanan tillåts däremot ytparkering med mera som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Fasader inom 40 meter från Södra Stambanan utformas i lägst brandteknisk klass EI 30 upp till 22 meter höjd räknat från transportledens höjd. Fasader inom 40 meter utförs även obrännbara. Fasader kan utföras utan brandteknisk klass om en särskild riskutredning kan påvisa att en acceptabel individ- och samhällsrisk kan erhållas för planområdet.
- Byggnader inom planområdet förses med ventilation som utförs manuellt avstängningsbar.

² FSD Malmö AB (2019). *Riskutredning för detaljplan*. Objekt Tågarp 16:75. (Upprättad 2019-03-28 reviderad 2019-04-23).

Med uppsatta skyddsavstånd i kombination med manuellt avstängningsbar ventilation anser riskutredaren att risken för planområdet är acceptabel och lämplig att bebygga enligt föreslagen plan.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Hela fastigheten är hårdgjord och planen innehåller ingen naturmiljö.

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet som har bedömts som kulturhistoriskt intressant.

Fornlämningar

Det finns kända fornlämningar i området som kan komma att påverkas vid förändringar på fastigheten. Markingrepp kräver tillstånd enligt 2 kapitlet i kulturmiljölagen och tillstånd ska sökas hos länsstyrelsen.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planen ger möjlighet till arbetsplatser och centrumverksamhet som ger arbetstillfällen och service i ett av kommunens mest stationsnära lägen. Arbetsplatser och publika verksamheter kring stationen skapar ett bra resandeunderlag för kollektivtrafiken.

Barnkonventionen, barnperspektivet, jämställdhet och social hållbarhet

Säkerheten ökar för oskyddade trafikanter då den tunga trafiken flyttas och inte behöver passera stationen. Detta är särskilt positivt för barn och unga som ska ta sig till och från stationen. Generellt är det fler kvinnor än män som åker kollektivtrafik och planen ger möjlighet att skapa en tryggare miljö kring stationen. Burlöv är en inpendlingskommun och planens läge är ett av de mest fördelaktiga för att resa med kollektivtrafik till de arbetsplatser som detaljplanen möjliggör. Ett blandat utbud av arbetsplatser i kommunen är en förutsättning för att skapa social hållbarhet.

Säkerhet

Säkerheten ökar när huvuddelen av verksamhetens transporter kan flytta till Hammarvägen istället för att passera stationen där många människor rör sig.

Trygghet

Genom att möjliggöra centrumverksamhet finns förutsättningar för att skapa mer liv och rörelse i anslutning till pendlarstationen vilket kan öka tryggheten i området. Genom att begränsa höjd på eventuella murar och plank mot allmän plats kommer området att upplevas som mer öppet och man har möjlighet att se vad som händer.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom den följer översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under sommar/höst 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Avtal

Exploateringsavtal

Då eventuella behov av åtgärder på kommunal mark utifrån planen är begränsade har bedömningen gjorts att ett exploateringsavtal inte krävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätt, servitut

Det finns två servitut på fastigheten gällande nätstationer och starkströmledningar. Dessa planeras att finnas kvar på befintlig plats. Vid eventuell förändring ska överenskommelse ske mellan fastighetsägare och rättighetshavare.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning, Tågarp ga:9, finns inom planområdet. Deltagande fastigheter är Tågarp 16:26 samt Tågarp 16:75. Ändamålet är en cirka 6 meter bred in- och utfartsväg med tillbehör såsom grind mot Hammarvägen. In- och utfartsväg för Tågarp 16:75 kommer vid utbyggnad av lasthuset behöva flyttas. Upphävande eller förändring av gemensamhetsanläggningen sker genom lantmäteriförätning. Detta ska initieras och bekostas av fastighetsägaren till Tågarp 16:75.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Plankostnadsavtal har slutits mellan kommunen och Fronten AB.

Exploatering

Samtliga kostnader för exploateringen ska belasta exploitören.

Tekniska frågor*Befintliga ledningar*

Eventuella åtgärder i anslutning till befintliga ledningar ska bekostas av exploatören.

Markföroreningar

Då det vid rivning kommer uppstå farligt avfall är detta anmälningspliktigt enligt Plan- och bygglagen. Bygg- och rivningsverksamhet är miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. i miljöbalken på grund av spridningsrisken av farliga ämnen. Även miljöbalken 2 kap och 26 kap samt avfallsförordningen (2011:927) innehåller bestämmelser som behöver beaktas.

Om delar av byggnaden rivs finns det ett flertal rivningsmaterial som kan komma att klassas som farligt avfall.

Det har påträffats föroreningar vid markprovtagning söder om byggnaden vilket innebär att åtgärder (till exempel grävningsarbete) som riskerar att sprida föroreningarna och risken inte bedöms som ringa omfattas av anmälningsplikten enligt Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet- och hälsoskydd 28 §. Eftersom markundersökningar inte gjorts runt hela byggnaden kan det finnas behov av ytterligare undersökningar i samband med eventuellt grävarbete norr, väster och öster om byggnaden.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planarkitekt Fanny Jacobsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även tjänstepersoner från andra avdelningar deltagit.

Kerstin Torseke Hulthén
Planchef

Fanny Jacobsson
Planhandläggare