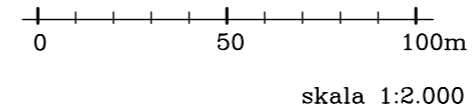
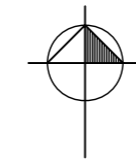




Gäller inom markerat område



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning av markområdet är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns 3 m utanför detaljplanen
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- LOKALGATA** Lokaltrafik
- NATUR/SKYDD** Naturmark/skyddsområde. Kan användas för lokalt omhändertagande av dagvatten

Kvartersmark

- T** Trafik/bussterminal. Restaurang får ingå i terminalbyggnad
 - JK** Verksamheter, kontor
 - Gh** Bilservice med handel
 - H** Handel med skrymmande varor, samlingsalar
- Nätstation får uppföras inom kvartersmark. Försiktighetsprincipen ska iakttas

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- + 11,8** FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
- ledning** ledningsområde

UTNYTTJANDEGRAD

- e50** Högsta exploateringsgrad (bruttoarea per fastighetsarea)

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får bebyggas med skärmtak och för verksamheten erforderliga komplementbyggnader.
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n1** Marken ska hållas planterad med träd och buskar. Parkering får inte anordnas.

Utfart, stängsel

- Utfart får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTSEENDE

- p** Byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns. Där annat inte anges får skärmtak uppföras närmre tomtgräns.

Utformning

- 10,0** Högsta byggnadshöjd i meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Detaljplan för
del av Sunnanå 6:5 i Arlövs kommun
Burlövs kommun

S Sandby den 8 maj 2006
Robert Werner arkitektkontor

Robert Werner
ark SAR

Antagen av kommunfullmäktige
2006-08-21 (KF § 73/06)

Laga kraft: 2006-09-21

Genomförandetiden utgår
2011-09-21

Detaljplan för del av Sunnanå 6:5 i Arlööv, Burlövs kommun

Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av en reseterminal, en bensinstation, ett mindre område för handel med skrymmande varor och två tomter för verksamhet alternativt kontor.

FÖRENLIG MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Detaljplanen har bedömts vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken. Den medför ingen betydande miljöpåverkan varför den inte behöver miljöbedömas.

PLANDATA

Planområdet är beläget i de sydvästra delarna av Burlövs kommun. Det gränsar i väster till Toftanäsvägen, i norr till väg 11, i öster till en gång- och cykelväg norr om Bernstorpsvägen och under väg 11 samt i söder till Flansbjersvägen.



© Chafen & Chafen Kartguiden AB
Översiktsbild över planens närområde

Planområdet är drygt 6,5 ha stort varav 4,5 ha utgör kvartersmark.
Planområdet ägs av Malmö stad.

I Burlövs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 21 oktober 1998, är området redovisat som detaljplanelagd mark.

För planområdet gäller detaljplan antagen av kommunfullmäktige den 21 januari 1991. Genomförandetiden slutade den 20 februari 2006. För områdena öster om planområdet pågår detaljplaneläggning (Sunnanå 12:1).

PLANPROGRAM

Planprogram har inte upprättats eftersom föreslagen detaljplan endast är en mindre förändring av och följer syftet med gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Området

Planområdet är detaljplanelagt sedan 1991 men nyttjas till största delen som åkermark. I slänten ner mot väg 11 har fyllnadsmassor från arbetet med väg 11 lagts upp. I den östra gränsen löper ett viktigt gång- och cykelstråk som planskilt förbinder områdena norr och söder om väg 11.

Planområdet är obebyggt och förhållandevis plant.

Angränsande områden

Planområdet ligger mitt i ett omfattande område planlagt och ianspråktaget för olika typer av verksamhet. För området i öster pågår planläggning med syfte att möjliggöra etablering av ett större logistikcentrum.

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

Natur- och kulturmiljö

Utbyggnadsområdet saknar naturmiljövärden. I samband med framtagandet av gällande detaljplan har kulturmiljövärdena utretts.



Trafik

Området har i princip direktkontakt med det övergripande vägsystemet. Omedelbart väster om planområdet ligger Toftanäsvägen som har anslutning till väg 11. I samband med utbyggnaden av logistikcentrat i öster kommer området att via en förlängning av Flansbjersvägen nå Yttre Ringvägen vid Sunnanå trafikplats.

Snabbussen mellan Staffanstorp och Malmö har en hållplats på väg 11 och stadsbusstrafiken trafikerar Toftanäsområdet.

Geotekniska förhållanden

Kompletterande geotekniska utredningar har gjorts för den norra delen av planområdet.

Ledningar

Befintliga elkablar har säkerställts med u-områden.

En 130 kV jordkabel finns inom området. Kabeln bör tas bort inom planområdet. Detta är ett arbete som E-ON bistår med. I det fall kabeln inte tas bort ska en kontrollant från E-ON närvara om arbete bedrivs närmre kabeln än 3 meter.

Räddningstjänst

Planområdet ligger utanför normal insatstid för Malmö/Burlöv räddningstjänst.

PLANENS UTFORMNING**Förändringar i förhållande till gällande plan**

Föreslagen detaljplan skiljer sig från nu gällande plan huvudsakligen avseende möjligheterna att effektivare utnyttja området och lättare kunna bygga ut det i etapper. Tillfarten till verksamheterna sker i det nya planförslaget via en allmän gata som går runt mittkvarteret. Tidigare utgjordes tillfarten av en gemensamhetsanläggning.

I den västra delen har ledningssystemet ändrats så att det numera inte finns några ledningar att ta hänsyn till. Detta innebär dels att den västra delen kan utnyttjas effektivare dels att lokalgatan kan flyttas något västerut och därmed ges en bättre anslutning till Flansbjersvägen.

Ambitionen att bygga en högre kongressanläggning i nordväst finns inte längre utan området bör lämpligen kunna utnyttjas för handel med skrymmande varor alternativt verksamhet eller kontor.

I nordväst har avståndet mellan möjlig byggnad och väg 11 ökats från 15 till 30 meter. I övrigt har den ökats från 45 till 50 meter. Mellan kvartersmarken och väg 11 har angöringen till verksamhetsområdena lokaliserats.

Mittkvarerets användningssätt har effektiviserats eftersom vägen har ändrats. Det har också utformats så att en reseterminal kan etableras.

I den östra delen har inga åtgärder vidtagits så förhållandena till omgivande fastigheter är oförändrade.

Användning *Reseterminal*



Ett knappt 27 000 kvm stort område avsätts som reseterminal för busscharter. Området rymmer uppställningsplats för ca 100 bussar och 200 personbilar. En terminalbyggnad om knappt 1 000 kvm kommer att innehålla nödvändiga faciliteter för resenärer och personal. I byggnaden föreslås också restaurangverksamhet kunna bedrivas.

Terminalbyggnaden föreslås bli placerad i mittkvarerets nordvästra del så att den tillsammans med övrig bebyggelse ska bilda en attraktiv vy från väg 11. Angöring och korttidsparkering sker norr om terminalen medan långtidsparkeringen sker i kvarterets västra del. Uppställning av bussar sker sydost om terminalbyggnaden. Bussarna nås via skärmtak. Förutom terminalbyggnaden kommer endast mindre servicebyggnader att uppföras.

Bussangöringen kommer att ske via kvarterets östra gräns och därmed i stort vara skild från personbilstrafikens angöring.

Bensinstation

Ett knappt 4 500 kvm stort område omedelbart öster om Toftanäsvägen upplåts för bensinstationsändamål med sedvanliga handels- och servicemöjligheter. Tillfart sker via lokalgatan parallellt med Toftanäsvägen. Anläggningen var tidigare planerad söder om Flansbjersvägen.

Övriga anläggningar

I planområdets nordvästra hörn ger planen möjlighet att etablera ett mindre område (knappt 8 000 kvm tomtyta) med handel av skrymmande varor.

I övrigt innebär planen att ca 6 000 kvm kan utnyttjas för verksamheter alternativt kontor.

Gestaltning

Planområdets utsatta läge utmed väg 11 vid infarten till Malmö innebär att höga krav kommer att ställas på byggnaders och omgivningars utformning. Planteringar ska ske bland annat i anslutning till fastigheternas gränser. Skyltar och liknande arrangemang ska samordnas.

Trafik

Trafikmatningen till området kommer huvudsakligen att ske från väster (via Toftanäsvägen och väg 11). I samband med utbyggnaden av logistikcentrat i öster kommer Flansbjersvägen att förlängas österut. Detta innebär att planområdet kommer att kunna nå Yttre Ringvägen vid Sunnanå trafikplats.

Hälsa och säkerhet

Planområdet gränsar till väg 11 där farligt gods transporteras. Inom området föreslås bland annat en reseterminal samt en bensinstation. Avståndet till väg 11 har utökats i förhållande till gällande plan. I nu föreslagen detaljplan ingår inte längre föreslaget 4-våningshus med centrumfunktioner. Riskfrågorna kommer att ytterligare behandlas i samband med bygglovskedet.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Enligt avtal mellan Malmö och Burlövs kommuner är Malmö huvudman för vatten och avlopp inom planområdet. Placeringen av VA-ledningarna är inte reglerad utan detta bestäms av huvudmannen för VA.

Brandvattenförsörjningen ska redovisas VA-utredningen.

Dagvatten

Dagvattnet kommer att fördröjas i ett så tidigt skede som möjligt. Området intill väg 11 kommer att utgöra en del av fördröjningen varefter det kopplar på befintlig ledning utmed väg 11.

El

Planbestämmelserna medger att erforderliga nätstationer kan uppföras inom kvartersmark med beaktande av försiktighetsprincipen.

MILJÖBEDÖMNING (enligt 6 kap Miljöbalken)***Gällande detaljplan***

Gällande detaljplan, detaljplan för del av Sunnanå 6:5 m fl i Burlöv kommun, Malmöhus län, omfattar området från väg 11 till kommungränsen i söder. Den innehåller områden för industri och kontor (JK), hotell, kontor, restaurang, bank (C), bilservice samt försäljning av biltillbehör (G), parkering samt en huvudgata och lokalgata. Mot blivande väg 11 visas ett stråk för ledningar och mark som inte får bebyggas och som ska vara planterad med träd och buskar till minst 50 %.

Föreslagen detaljplan

Den föreslagna detaljplanen omfattar den norra delen av detaljplan för del av Sunnanå 6:5 m fl, d v s området mellan Flansbjersvägen och väg 11. Planen omfattar ett område för handel med skrymmande varor i det nordvästra hörnet (H JK – handel, verksamheter, kontor), ett område för bensinstationsändamål med handel och service i det sydvästra hörnet (JK Gh – verksamhet, kontor, bilservice med handel) samt en reseterminal för busscharter med en terminalbyggnad och uppställningsplats för 100 bussar och 200 personbilar i mittenkvarteret (T JK – trafik/bussterminal, verksamheter och kontor). Mot väg 11 föreslås ett område med beteckningen natur/skydd. Från Flansbjersvägen går en lokalgata runt kvarteret med reseterminal.

Reseterminal

Bergkvarabuss önskar etablera en reseterminal inom området. De beskriver verksamheten, trafikflöden, säsongvariation samt miljöklassning av fordon på följande vis:

Terminalen har som huvudsyfte att fungera som omlastningsplats mellan anslutningsbussar från södra Sverige och de Europalinjer som avses trafikeras. Till terminalen kommer även bilar från det lokala upptagningsområdet som man kan beskriva som Sydvästra delen av Skåne med Lund som gräns mot nordost.

Huvudsäsongen varar från april till oktober med högsäsong juni till augusti. Terminalen kommer normalt att utnyttjas torsdagar till söndagar. Antal bussar varierar under säsongen men uppgår under högsäsong till ca 60 bussar. Till dessa kommer ett tiotal anslutningsbussar som hämtar respektive lämnar resenärer i hela södra Sverige. För att klara framtida expansionsbehov bör därför terminalen vara dimensionerad för ca 90 bussar.

Terminalen ska vara dimensionerad för 200 långtidsparkerade bilar vilket kommer att utnyttjas under högsäsong.

Verksamheten är i dag fördelad på i första hand Ollebo-terminalen och terminalerna vid Skeppsbron och Slussplan i Malmö samt Clementstorget i Lund. En placering vid Toftanäs innebär således minskad trafikbelastningen i Malmö och Lund.

På Europalinjerna går alltid de nyaste bussarna p g a hårda krav från researrangören vilket automatiskt ger moderna motorer. Idag har mycket få bussar sämre miljöklass än Euro 3 och även Euro 4 börjar komma in. Kraven och bussarnas miljöutrustning kommer att fortsätta utvecklas.

Konsekvenser

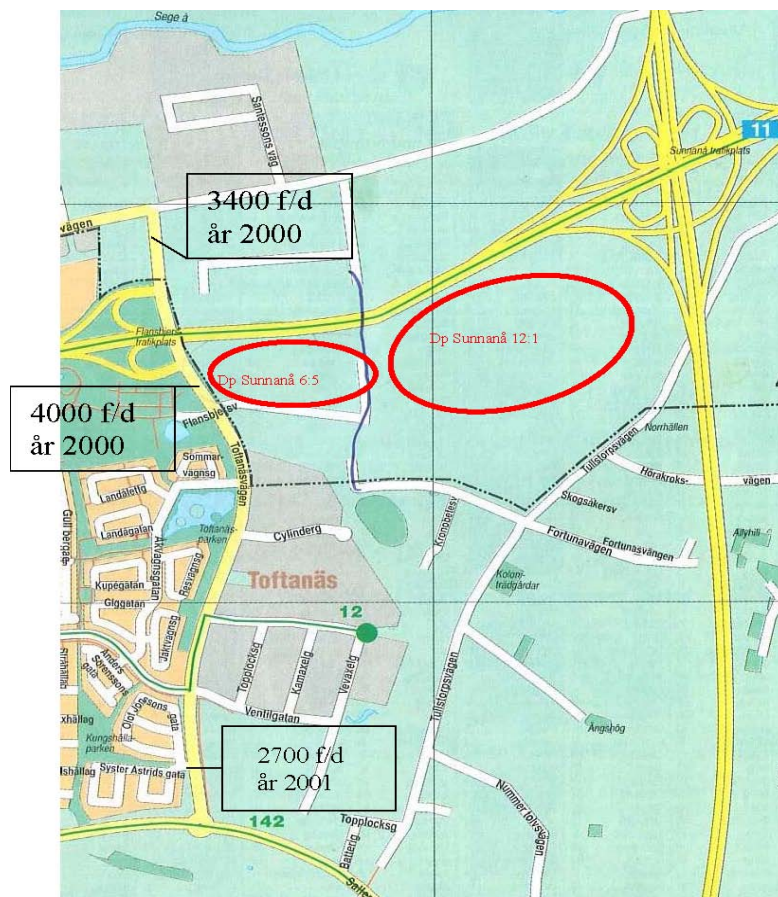
Utbyggnad av industri- och verksamhetsområden genererar trafik som kan få konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Utbyggnaden av området för detaljplanen Sunnanå 6:5 är ett av flera områden som planeras byggas ut söder om väg 11. Strax öster om detaljplanen planeras en utbyggnad av ytterligare ett område, Sunnanå 12:1 som planeras innehålla bland annat ett logistikcentrum.

Trafikflöden och trafikering

Förutsättningar

Detaljplaneområdet har direkt anslutning till väg 11 via Toftanäsvägen och trafikplats Flansbjör. Trafikplats Sunnanå och Yttre Ringvägen kommer att kunna nås direkt i samband med att den planerade förlängningen av Flansbjörsvägen byggs.

På Toftanäsvägen uppmättes följande trafikflöden: norr om korsningen med Sallerupsvägen (söder om planområdet) 2700 fordon/dygn år 2001, vid Flansbjörers trafikplats 4000 fordon per dygn år 2000 samt 3400 fordon per dygn år 2000 söder om korsningen med Staffanstorpsvägen, se figur 1.



Figur 1 Karta över området för detaljplan Sunnanå 6:5 och Sunnanå 12:1 med trafikflöden på Toftanäsvägen uppmätta år 2000 och 2001.

För planområdet öster om Sunnanå 6:5 har trafikökningen för logistikcentrat totalt uppskattats till 530 fordon per dygn, varav tunga fordon står för 80 %. Huvuddelen av trafiken förväntas gå via Toftanäsvägen och Flansbjergs trafikplats och resterade trafik väntas gå till Sunnanå trafikplats, se figur 2 och 3 nedan.

Uppskattade trafikmängder år 2005	Totalt	Mot Tpl Flansbjerg	Mot Tpl Sunnanå
Lätt trafik	230	160	70
Tung trafik	900	630	270
Totalt	1130	790	340
Andel tung trafik	80%	80%	80%

Figur 2 Uppskattade trafikmängder år 2005, d v s dagens situation. Tabell från Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan för del av Sunnanå 12:1 m fl, Flansbjerg, Burlöv kommun, Skåne län, koncept, Samrådshandling 2005-11-30.

Uppskattade trafikmängder år 2020	Totalt	Mot Tpl Flansbjerg	Mot Tpl Sunnanå
Lätt trafik	340	235	100
Tung trafik	1320	925	400
Totalt	1660	1160	500
Andel tung trafik	80%	80%	80%

Figur 3 Uppskattade trafikmängder år 2020. Tabell från Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan för del av Sunnanå 12:1 m fl, Flansbjerg, Burlöv kommun, Skåne län, koncept, Samrådshandling 2005-1130.

Från reseterminalen inom Sunnanå 6:5 utgår under högsäsong ca 60 bussar per tillfälle förmiddagen torsdag lördag och söndag, samt kväll torsdag, lördag och söndag

Konsekvenser

Reseterminalen ligger nära det övergripande vägnätet. Bussarna kommer att nå väg 11 via trafikplats Flansbjerg och Yttre Ringvägen via trafikplats Sunnanå.

En förläggning av reseterminalen vid Toftanäs innebär motsvarande trafikavlastning vid Olleboterminalen, Skeppsbron och Slussplan i Malmö samt Clemenstorget i Lund. Läget vid väg 11 medför en förbättring då bussarna slipper köra in i Malmö och Lund.

Trafikflödet från reseterminalen är i huvudsak koncentrerat till tre dagar i veckan under förmiddag och kväll och torde inte medföra kapacitetsproblem vid Flansbjers trafikplats.

Tänkbara åtgärder

Inga

Buller och luftföroreningar

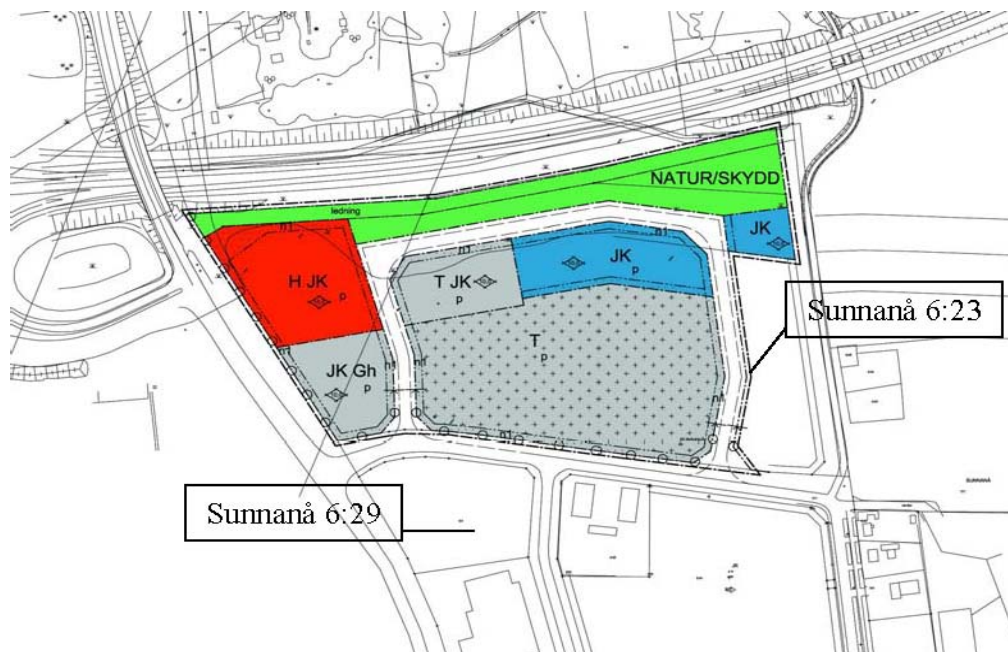
Förutsättningar

Det finns inga bostadshus inom detaljplaneområdet. Två fastigheter finns belägna strax utanför detaljplaneområdet. Söder om Flansbjersvägen ligger fastigheten Sunnanå 6:29 och öster om Bernstorpsvägen ligger fastigheten Sunnanå 6:23.

Konsekvenser

I Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan för del av Sunnanå 12:1 m fl har buller beräknats för fastigheterna Sunnanå 6:29 och Sunnanå 6:23.

Bullerberäkningen baseras på de trafikflöden som beskrivs ovan. Hänsyn har inte tagits till trafiken på väg 11 och Yttre Ringvägen.



Beräkningarna visar att riktvärdet för vägtrafikbuller inte överskrids för ekvivalent ljudnivå eller maximal ljudnivå. Riktvärdet för ekvivalent nivå utomhus vid fasad är 55 dB(A) och för maximal nivå 70 dB(A).

	Ekvivalentnivå dB(A)	Maximalnivå dB(A)
Sunnanå 6:29	52,8	66,2
Sunnanå 6:23	49	58,2

Figur 4 Beräknade bullernivåer enligt trafikmängder för år 2020. Utdrag ur Miljökonsekvensbeskrivning, detaljplan för del av Sunnanå 12:1 m fl, Flansbjers, Burlöv kommun, Skåne län, koncept, Samrådshandling 2005-11-30.

Den trafikökning som detaljplanen Sunnanå 6:5 beräknas generera torde inte medföra att ekvivalentnivån eller maximalnivån överskrids.

Tänkbara åtgärder

Inga åtgärder föreslås.

Luftföroreningar

Förutsättningar

Vägverket har genomfört en kartläggning av luftkvalitet längs vägnätet i Skåne län och beräknat var miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar förväntas överskridas. Vid trafikplatsen Sunnanå (mellan Yttre ringvägen och väg 11) föreligger inte halter över respektive miljö kvalitetsnorm.

Konsekvenser

Den trafikmängd som genereras av verksamheterna inom planområdet för Sunnanå 6:5 är förhållandevis liten och bedöms inte påverka luftkvaliteten i området eller innebära överskridande av miljö kvalitetsnormerna.

Tänkbara åtgärder

Inga åtgärder föreslås.

Trafiksäkerhet

Förutsättningar

Vägverket har i yttrande över detaljplanen accepterat att det byggnadsfria avståndet mot väg 11 får vara 30 meter. Detaljplanen har utformats i enlighet med detta.

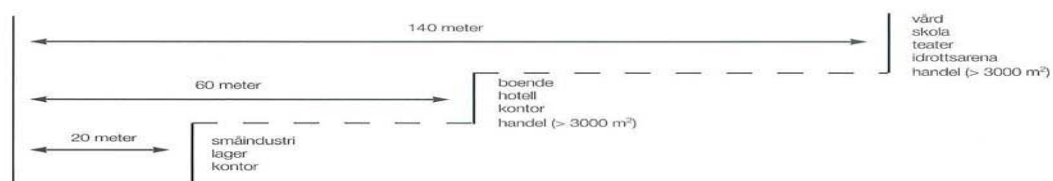
Tänkbara åtgärder

Inga åtgärder föreslås.

Farligt gods

Förutsättningar

I den fysiska planeringen ska hänsyn tas till de hälso- och säkerhetsrisker som finns där farligt gods transporteras eller förvaras. Bebyggelse skall i så stor utsträckning separeras med ett rimligt skyddsavstånd. Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering, RIKTSAM, avseende transporter med farligt gods på väg och järnväg". Figuren nedan visar rekommenderat avstånd till olika verksamheter. Avstånden räknas från väggkant.



Figur 5 Rekommenderat skyddsavstånd. Utdrag ur Utdrag ur Underlagsmaterial för Samhällsplanering, Vägverket Region Skåne, Publikation 2006:1. (Samma avstånd som anges i RIKTSAM).

Konsekvenser

Rekommenderat avstånd till område med kontor och handel erhålls inte. Avståndet har dock ökats från 20 meter i gällande plan till mellan 30 och 50 meter i det nya planförslaget.

Skadeförebyggande åtgärder/Tänkbar åtgärd

Inga åtgärder föreslås.

Vägverket har i yttrande accepterat de redovisade avstånden.

Sammanfattning

Av den framtagna miljöbedömningen enligt 6 kap Miljöbalken framgår att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan och att den därför inte behöver miljöbedömas.

S Sandby den 8 maj 2006

Robert Werner arkitektkontor

Robert Werner
ark SAR

Detaljplan för del av Sunnanå 6:5 i Arlöv, Burlövs kommun

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget beräknas bli antaget kring sommaren 2006.

Genomförandetid

Då övervägande del av planområdet avses tas i bruk inom en snar framtid är genomförandetiden kort. Genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs. Om detta ändå sker har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada förändringen medför. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men skadeståndsanspråk kan i princip inte ställas om planen ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Burlövs kommun är huvudan för allmän platsmark.

Malmö VA ansvarar för utbyggnaden och skötsel av vatten och avlopp.

Malmö Stad bekostar utbyggnaden av gator.

Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsbildningsåtgärder som krävs utförs av lantmäterimyndigheten i Malmö.

Fastighetsplan

Behov av fastighetsplan finns inte. Nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder kan göras med detaljplanen som grund.

Tekniska frågor

Brandvattenförsörjningen ska utreda i samband med framtagandet av VA-handlingar alternativt säkerställas senast i samband med bygganmälan.

Avtal

Avtal som reglerar kostnadsfördelning och utformningsfrågor ska upprättas i samband med exploatering.

Ekonomiska frågor

Malmö Stad svarar för plankostnader.

Fastighetsbildningskostnader och övriga åtgärder inom kvartersmark betalas av blivande fastighetsägare. Kostnader för inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar betalas av blivande delägare.

S Sandby den 8 maj 2006

Robert Werner arkitektkontor

Robert Werner
ark SAR