



Lagakraftbevis för detaljplan nr 235 för del av Sege i Burlöv kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog den 18 juni 2012 (§76) detaljplan nr 235 202 för del av Sege i Burlöv kommun.

Länsstyrelsen beslöt den 16 juli 2012 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunstyrelsens beslut inte ska ske.

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) har beslutet vunnit laga kraft den 23 juli 2012.

Mona Svensson
Stadsarkitekt

Kopia samt lagakrafthandlingar till
Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäterimyndigheten i Skåne län

PLANBESTÄMMELSER

Endast omgäven användning och utformning är tillåten. Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns 3 meter utomför planområdet
- Användningsgräns
- Egenkapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokalklinik
- NATUR Naturområde
- FORN Fornlämningsområde, för område/ gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kapitlet 1, samtliga mörkgröna eller mörkfärgade figurer kräver Länsstyrelsens tillstånd. Stambäddande vegetation för ej finns.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- EJK Transformatorstation/Smidningsstift, icke störande/kontor, ej hotell

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- n₁ Trädod. Omfattas av biotopskydd. Endast träd för målliggande av riktigt tillkallat för tillås och ska ersättas i trädodens förlängning. Sjuka träd ska ersättas.
- n₂ Företag med ingrepp som kan medföra fara för rödlidande växter
- dike Dike för avledning av dagvattnet
- välmärk Anlagd välmärk, damm för anläggas
- gång Gångväg för anordnas
- +0,0 Förekräven höjd över marknivåen

LITNYTTJANDEGRAD

e60 Största byggnadsareal 1% av fastighetens areal

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGNADSTEKNIK

- P₁ Byggnader ska placeras minst 4 meter från tomträdgräns
- P₂ Transformator placeras enligt gällande säkerhetsföreskrifter i den norra delen
- ◊00 Högtis byggnadshöjd 1 meter
- f₁ Öppningstopp förstärkt tillåts endast på norra fasaden. Ventilationsanläggningens insug skall riktas mot norr och utslug mot söder
- b₁ Byggnad skall uppföras i radonstarkt utförande för att uppnå gällande värde för byggnader (200 Bq/m³). Mätning i varje byggnad bör ske efter inlyftning.
- b₂ Dagvattensystem skall vara dimensionerat för 10 års regn och följa gällande vattennormer
- b₃ Dagvattnet från inbyggda ytor skall omhändrutas separat i egen föroreningsst. Dagvattensystemet skall vara dimensionerat för 10 års regn och följa gällande vattennormer.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för dlimben plats

Dagvattnet

Lösning för dagvattenhantering ska redovisas vid bygglov



GRUNDKARTA

Ärvöv 3:10 mfl
Burlövs kommun

Framställningsmetod: Utdrag ur planskarta
Fällkontroll juli 2011

Fastighetsutredning aktuell: 2011-06-30

Skala 1:1000

Koordinatsystem plan: SWEREF 99 13 30

Koordinatsystem höjd: RH 70

Beteckningsstandard: HMK-KAD

Kartan framställd av: Söveg Olsson 2011-07-08

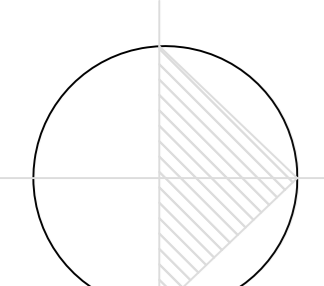
METRIA

INGÄR I LANTMÄTERIET
Tel: 071-483 83 83

GRUNDKARTEBETECKNINGAR:

- Traktgräns, kvartersstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Ämningens (vattnighet) mät
- Rutbetskräns
- KVARTERET
- Kvartersnamn som utgår del av fastighetsbeteckning
- ARLDV 2 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 310 Traktgräns
- s15 Registernummer för samfällighet
- g01 Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Förvarningsgräns
- Anordningsgräns
- Anordningsgräns som omfattande med fastighetsgräns
- Utförstöringsgräns
- Administrativt bildad tomt
- Bostadshus resp. uthus kornerat efter huvudbyggnaden
- Kyrka
- Byggnad i allmänhet
- Skriftstak
- Tranförortbyggnad
- Staket eller plank
- Stenmur
- Häck
- Vägen
- Dårgastig
- Silt
- Dike
- Strandlinje
- Roslagsgräns
- Borreråd
- Lövträd
- Lövskog resp. barrskog symboler
- Aker
- Ångar- högr- eller betesmark
- Kärr-, moss-, sumpmark
- Vattenytta
- Järnvägsspår
- Polygonpunkt
- Stolpe
- Bevaringsstolpe
- Förteckning
- Avgränsad höjd
- Höjdvärde
- Etterredning i mark
- Teländring i mark
- Gästering i mark
- Plangrens

DP-



Detailplan för		del av Segev	
Burlövs kommun	Reviderad 2012-04-10	Beställutdatum	Inläns
Upprättad 2011-06-13		Gödelnummer	KS
		Anordningsgräns	KS
		Laga kraft	2012-06-18 § 76
		Genomförandetiden	2012-07-23
		gär u 2022-07-23	
Mona Svensson Saksbehandlare			
Erik Lönnholm Planriktledningskansariektet LARMSA			
Skala 1:1000 (A1)			
0 10 20 30 40 50			
		100 m	PLAN NR 235

KS 2011:166 (fd TKN 2007:508)



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Sege,
Burlövs kommun, Skåne län



Upprättad:	2011-06-13, reviderad 2012-04-10
Antagen av kommunfullmäktige:	2012-06-18 § 76
Laga kraft:	2012-07-23

PLAN NR 235

Tillhörande handlingar
Planbeskrivning
Plankarta
Genomförandebeskrivning

Innehållsförteckning

PLANPROCESS	4
BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP I MB	5
PLANDATA.....	5
Områdets läge och areal	5
Markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
Översiktsplaner	6
Riksintressen	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET.....	7
Programmets huvuddrag	7
Gestaltning.....	7
Gator och trafik	7
MILJÖBEDÖMNING	8
Miljöbedömning.....	8
Miljö kvalitetsnormer.....	8
Partiklar	8
NO2	9
Marknära ozon	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	9
Natur.....	9
Mark och vegetation.....	9
Geotekniska förhållanden	10
Radon.....	10
Fornlämningar.....	10
BEBYGGELSEOMRÅDEN	10
Bostäder	10
Arbetsplatser, övrig bebyggelse.....	11
Service	11
Byggnadskultur och gestaltning.....	11
GATOR OCH TRAFIK	12
Gatunät.....	12

Trafikalsting.....	12
Gång-, cykel- och mopedtrafik.....	12
Järnväg	13
Kollektivtrafik.....	13
Parkering.....	13
RISKER/STÖRNINGAR	13
Riskanalys	13
Akzo Nobel.....	13
Simrishamnsbanan	13
Räddningsförutsättning.....	14
Riskreducerande åtgärder	14
Skyddsavstånd	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
Vatten och avlopp.....	15
Dagvatten.....	15
Brandvatten.....	15
VÄRME	15
El	15
Gas.....	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	15
Genomförandekonomi.....	16
Huvudmannaskap.....	16
Tidplan.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

DETALJPLANEPROCESSEN

Normalt planförfarande, tidsåtgång ca 9 - 12 månader



Program - start för planarbetet. Inriktning och omfattning bestäms.

Samråd - myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter.

Utställning - planförslaget ställs ut. Detta är sista tillfället att påverka.

Antagande - kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Överklagande - skickas in inom 3 veckor från det att planen fått ett antagande beslut.

Laga kraft - planen vinner laga kraft ca 1 månad efter antagandet om den inte **överklagats**.

BAKGRUND

Planledningsutskottet och Tekniska nämnden godkände (2008-01-14) att en ny detaljplan skulle upprättas för del av Sege och därigenom godkändes också en avvikelse från gällande översiktsplan.

Inom området verkar ett rikstäckande och internationellt liftföretag, MPR AB, sedan 1977. Idag arbetar ca 30 personer på MPR och med dagens utveckling behövs ytterligare nyanställningar. Företaget har växt och har idag sin verksamhet uppdelat på två fastigheter. I takt med att verksamheten expanderat har lokalerna blivit för små. Det finns numera ett samordningsbehov av



produktionen i en och samma byggnad som är större än vad den nuvarande byggrätten tillåter. Behovet av en större byggrätt för industriändamål är en grund för den aktuella detaljplanen. Kommunen anser det vara lämpligt att ändra den nu gällande detaljplanen vars markanvändning är bostadsbebyggelse, eftersom skyddsavståndet (400m) till Akzo Nobel sträcker sig över hela det aktuella planområdet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att ändra användningen i det aktuella området från bostäder till småindustri. Området är tänkt att rymma småindustritomter med tillhörande infartsväg. I den östra delen, närmast befintlig bebyggelse planeras ett grönstråk som en buffertzona mellan verksamheter och bostäder, där dagvattenhantering kan anläggas.

FÖRENLIKT MED 3,4 OCH 5 KAP MB

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap. i miljöbalken. Se även separat miljöbedömning.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet omfattar 7,3 ha och ligger ca 2 km söder om Arlövs tätort. Väster om planområdet finns en golfbana, söder om området har Akzo Nobel sin industriverksamhet med ca 400 anställda och i norr bedriver E.ON samt E.S Trafik och Belysning sina verksamheter. Vid Gamla Segevägen i områdets östra del håller Malmö Byggnadsplåtslageri samt Nyhems Mekaniska verkstad till.



Området begränsas i norr och öster av Gamla Segevägen, i väster av Segevägen, i söder av Ävägen samt i öster av Sege by. Öster om planområdet finns ett antal befintliga villor. I anslutning till Ävägen finns en äldre stationsbyggnad och ytterligare söder om denna rinner Sege å.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastighet Arlöv 3:10, Arlöv 3:30 och Arlöv 3:31. Arlöv 3:10 ägs av kommunen, medan de två andra fastigheterna är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

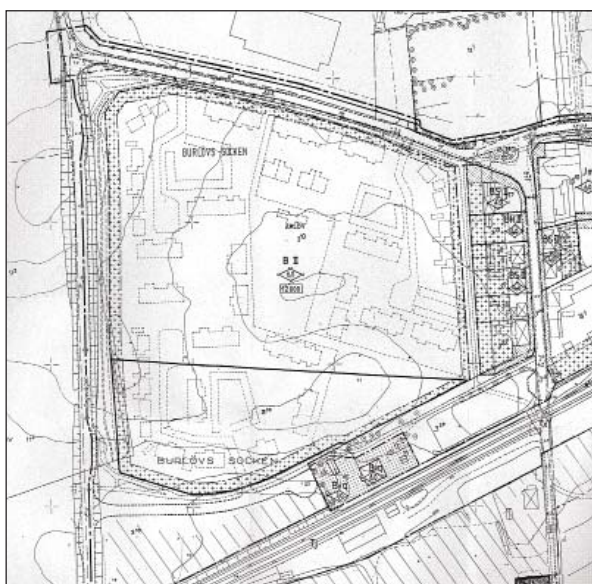
Översiktliga planer

I en översiktsplan redovisas kommunövergripande, både nuvarande och framtida markanvändning, infrastruktur, grönstruktur, kulturvården, riksintressen med mera. Översiktsplaner är ett samhällsstrategiskt planeringsdokument som inte är juridiskt bindande. Dokumentet visar i vilken riktning och vilka ställningstagande kommunen strävar efter.

Kommunens översiktsplan, antagen i oktober 1998 och aktualiserad 2002 samt 2006, anger blandad stadsbebyggelse med exploatering på längre sikt för större delen av planområdet. Sydligaste delen av området, där befintlig industri finns idag, anges som oförändrad markanvändning med sammanhållen bebyggelse. Planledningsutskottet har godkänt att ny detaljplan skall upprättas och därigenom godkänt en avvikelse från gällande översiktsplan

Riksintressen

Simrishamnsbanan mellan Östervärn och Brågarp är utpekad som riksintresse för kommunikationer.



Detaljplan för Sege by, Arlövs 3:10 m.f. (1984)



Detaljplan för Sege by, Arlövs 3:10 m.f. (1987)

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Enligt gällande detaljplan, Sege by, Arlövs 3:10 m.f. från 1984, är större delen av området avsett för bostäder och en mindre del i söder avsedd för småindustriändamål. Att bygga nya bostäder i området är idag inte lämpligt med hänsyn till riskavstånd för Akzo Nobels verksamhet.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Programmets huvuddrag

Området omfattade ca 6,5 ha. Programmets huvudsyfte var att skapa möjlighet för nyexploatering av industriverksamhet. I planarbetet prövas om området kan inrymma en byggrätt för industriändamål om ca 1500 kvm i anslutning till MPR ABs befintliga anläggning.

Detaljplanen ska värna om den befintliga grönstrukturen och även bidra till att utöka växtligheten inom området.

Gestaltning

I och kring området finns många industribyggnader av olika karaktär. En ny sammanlänkad volym till MPR AB föreslås, norr om befintlig industribyggnad, samt en skyddszon på 100 m mellan småindustriområdet och befintlig bebyggelse i öst. Detaljer kring områdets gestaltning kommer att utredas och utvecklas under planarbetets gång.



Ursprungligt skissförslag med utbyggnad mot norr för MPR AB

Gator och trafik

Tillfart till området föreslås, i Arkitektgruppen Tullbergs förslag (framtaget på uppdrag av MPR AB), ske via Gamla Segevägen i områdets norra del, vilket stämmer överens med nuvarande tankar. In- och avlastning för MPR AB föreslås norr om tillbyggnaden.

Befintlig gång- och cykelväg, som slutar vid Gamla Segevägen, föreslås i planprogrammet fortsätta söderut förbi järnvägen och Sege å. Den tänkta sträckningen för denna gång- och cykelväg ligger utanför planområdet och kommer därför inte regleras av denna plan.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Enligt PBL 5 kap 18 §, stycke tre och fyra, framgår att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Om så är fallet ska vissa krav i miljöbalkens 6 kap 6-8 §§ tillämpas. Bland de utpekade ändamålen finns ”Industriändamål”.

Behovsbedömningen för det aktuella planområdet konstaterar att en särskild MKB inte behöver upprättas, eftersom planen inte medför någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999. De beskrivs närmare i miljöbalkens 5:e kapitel. Miljökvalitetsnormerna infördes för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

En miljökvalitetsnorm kan till exempel gälla högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten. Miljökvalitetsnormer kan införas för hela landet eller för ett geografiskt område, till exempel ett län eller en kommun. Utgångspunkten för en norm är kunskaper om vad människan och naturen tål.

Analyser, uppskattningar osv. bygger i första hand på urban bakgrund alt. gaturum och inte på landsbygden - likt planområdet.

Partiklar

Mätningar av partiklar (PM10) pågår kontinuerligt till följd av att halterna överskrider den övre utvärderingströskeln. Mätningarna skedde i Arlövs tätort vid PRO:s hus i gaturum, Lundavägen 35, två km från planområdet. Luftkvaliteten håller sig inom ramen för miljökvalitetsnormerna men halterna är så pass höga att övre utvärderingströskel överskrids och vidare mätningar krävs. Totalt var det 28 dygn 2008 som överskred 30 µg/m³ dvs. övre utvärderingströskeln (ÖUT). Maximalt får 30 µg/m³ överskridas 7 dygn per år enligt ÖUT. Det trafikflöde

Miljöbalk (1998:808)

5 kap. Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

Föreskrifter om miljökvalitet

1 § Regeringen får för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljökvalitetsnormer).

Regeringen får överlåta till en myndighet att meddela miljökvalitetsnormer som följer av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen.

som planområdet genererar kommer att gå söderut då den enfliga tunneln under Stockholmvägen försvårar trafiken norrut. Detta innebär att mängden partiklar inte kommer att öka på Lundavägen med det nya småindustriområdet.

NO₂

Kvävedioxid (NO₂), som troligen är det största problemet i Sverige när det gäller att uppfylla miljö kvalitetsnormer för luft, har tidigare både mätts och beräknats i kommunen. Varken mätningar eller beräkningar har visat att halterna överskrider utvärderingströsklar och NO₂ mäts därför inte kontinuerligt. De högsta halterna som beräknades under 2005 års undersökningar var runt Medborgarhuset i Arlov där årsmedelvärdet beräknades till mellan 21-23 µg/m³ i urban bakgrundsmiljö. Vid mätningar som genomfördes 2006 visade sig halterna vara ännu lägre. Årsmedelvärdena var som högst 20 µg/m³ och som lägst 16 µg/m³ vilket är betydligt lägre än både miljö kvalitetsnormer och övre utvärderingströsklar.

Marknära ozon

De högsta halterna av marknära ozon nås i regel utanför tätorterna då bilarnas utsläpp av kväveoxid minskar halterna. För att marknära ozon ska bildas krävs solljus, kolväten och kväveoxider. Det är inte troligt att det i Burlövs kommun är halter över miljö kvalitetsnormerna då det i Malmö och Vavihill (mätstation för bakgrundshalter) är lägre halter än normerna.

Tidigare mätningar visar att Vavihill har 10-40% högre värden än Burlövs kommun. Även halten kolmonoxid och tungmetaller i partiklar bedöms vara betydligt lägre än miljö kvalitetsnormen, då undersökningar i Malmö 2008 visar att halterna är betydligt lägre än normen även i de mest trafik- intensiva områdena.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER Natur

Mark och vegetation

Området utgörs till största delen av åkermark och sluttar svagt från nordväst till sydost. I Segevägens kanter finns växtarterna renlost och åkerkulla som är rödlistade och starkt hotade. Kommunen vill ha möjlighet för en busshållplats längs Segevägen i framtiden. Denna ska då ta hänsyn till och undvika de lokaler där de rödlistade arterna finns.

Längs den nordvästra delen på södra sidan av Gamla Segevägen finns en trädrad av högresta

kastanjer som bör bevaras. Den nya infarten ansluter till Gamla Segevägen ungefär mitt emot E-ons infart. Den placeras så att endast ett träd behöver tas ner.

Trädraderna längs Gamla Segevägen och Segevägen omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Ansökan om dispens från biotopskyddet för fällande av ett träd, kommer att inlämnas till Länsstyrelsen under utställningstiden.

Nytt naturområde tillkommer som en skyddszon på 100 m mellan småindustriområdet och befintlig bebyggelse i öst för att värna om landskapsbilden och skapa utrymme för rekreation och dagvattenhantering.

Geotekniska förhållanden

Av ”Översiktlig geoteknisk undersökning”, daterad 1981-11-17, framgår att åkermarken i huvudsak består av medelfast- och fast moränlera. Det har även påträffats små skikt av sand och silt. Vid mätningstillfället 1981 observerades vattensamlingar i ett lågparti som ligger centralt i planområdet. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Radon

Radonsäkert utförande rekommenderas för att uppnå nu gällande värde för byggnader (200 Bq/m³) enligt Boverkets byggregler. Bestämmelse om detta har införts på plankartan. Mätning i varje byggnad bör ske efter inflyttning.

Fornlämningar

Områdets södra del har tidigare blivit föremål för en arkeologisk undersökning, då hittades boplatslämningar, vilka daterades till yngre bronsålder respektive förromersk järnålder. Fornlämningen är registrerad som RAÅ Burlöv 66:1. Områdets östra del ligger inom Arlövs bytomt (RAÅ Burlöv 54:1)

En ny arkeologisk utredning är inför plansområdet utförd av Riksantikvarieämbetet UV Syd. Resultatet visar att det i den nordöstra delen av utbyggnadsområdet finns omfattande under mark dolda fornlämningar i form av kulturlager, gropar och stolphål. I södra delen av utredningsområdet påträffades ett mindre område med boplatslämningar vilka var hårt nedplöjda. Detta område kräver inga fortsatta arkeologiska insatser.

För att långsiktigt säkerställa fornlämningarna finns en juridiskt bindande bestämmelse föreslagen i plankartan, markerad FORN. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsen tillstånd. För övrigt gäller att om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall dessa omedelbart avbrytas, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, och Länsstyrelsen underrättas.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Bostadsbebyggelsen längs Gamla Segevägen har genomgått ändringar och moderniseringar. Här ligger bostadshus med fasad utmed gatan. Fasaderna har brun tegel och taken är mestadels grå/svarta. Bostäderna norr om planområdet består av nio villor klädda med brunt tegel som fasadmaterial och rött taktegel på taken.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I området finns som tidigare beskrivits många olika verksamheter. Söder om området har Akzo Nobel sin industriverksamhet med ca 400 anställda och i norr bedriver E.ON samt E.S Trafik och Belysning sina verksamheter. Vid Gamla Segevägen i områdets östra del håller Malmö Byggnadsplåtslageri samt Nyhems Mekaniska verkstad till.

För bebyggelsen på de nya småindustritomterna bör ventilationsanläggningarnas insug riktas mot norr och utsug bör riktas mot söder eftersom den förhärskande vindriktningen kommer från Akzo Nobels håll. Av samma anledning ska öppningsbara fönster endast finnas på norra fasaden av ny bebyggelse inom planområdet och icke öppningsbara fönster mot söder.

Service

Kommunal service finns i Arlöv. Den kommersiella servicen finns också i Arlöv men även i externhandelsområdet strax sydöst om planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Sege blev stationssamhälle år 1893, då järnvägen Malmö - Simrishamn drogs. Den kvarstående bebyggelsen härstammar från denna tid. Arlövs by var före enskiftet belägen vid Sege station. Då man anlade Arlöfs Sockerfabrik 1869 och järnvägsstationen 1871, kom samhällets tyngdpunkt att förskjutas norrut. Bäst bevarat är stationshuset. Sege stationshus byggdes, då banan Malmö - Simrishamn drogs i början på 1890-talet. Byggnaden kan betraktas som en skånsk typstation från denna tid. Sege Station finns upptagen i kommunens bevarandeplan från 2000 som bevarandevärd byggnad av kulturhistoriskt värde. Stationsbyggnaden påverkas inte av denna plan.



Sege stationsbyggnad från 1890

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Sege ansluts via Segevägen mot Arlov i norr samt mot Staffanstorpsvägen i söder. Norr om planområdet, där Segevägen korsar motorvägen (Stockholmsvägen) planskilt, finns en tunnel med en skyttelsignal som reglerar trafikflödet till och från området. Denna skyttelsignal bedöms i dagsläget finnas kvar.

Gamla Segevägen kantas på södra sidan av en trädrad där också den nya infartsvägen är planerad. Ett centralt läge för infartsvägen, är enligt trafikutredningen (Travikén, 09-06-13) viktigt. Detta läge blir optimalt ur ett markutnyttjande- och trafikföringsperspektiv. Vägen ansluter då till Gamla Segevägen ungefär mitt emot infarten till E-on. Tillfartsgatan kan placeras så att endast ett träd behöver tas ner. Exakt utformning får prövas vid detaljprojekteringen. Radierna vid infarten kan göras små eftersom det finns en asfaltyta på andra sidan. Kantsten bör sättas vid infarten. Gamla Segevägen är ca 5 m bred idag, vilket kommer att räcka, då frekvensen av mötande lastbilar inte blir särskilt stor. Gatuutrymmet i plan är 10 meter och det finns utrymme för åtgärder. Utformning av infarter och annat som påverkar/ansluter till allmänna ytor ska göras i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen, område Kommunteknik.

Tillfartsgatan avslutas med en vändplats, som föreslås ha en yttre diameter på ungefär 24 m. Lokalgatan föreslås vara 7 m bred, för att vara underordnad Gamla Segevägen. Eftersom frekvensen av tidiga lastbilstransporter inte blir särskilt stor behövs inga parkeringsremsor, parkering kommer att ske på tomtmark.

Placeringen av infarten vid Gamla Segevägen, är också ett ställningstagande för att hålla nere antalet utfarter utmed Segevägen, som har en mer övergripande funktion. Topografin spelar också en viktig roll, då Segevägen går i svag skärning förbi området.

Trafikalstring

De närliggande gatorna bedöms komma att klara det tillskott av trafik som det nya området kommer att generera. Enligt trafikutredningen beräknas en trafikalstring på ca 300 bilar per dygn då området är färdigbyggt. Beräkningen är gjord med antagandet att området omfattar 30 000 kvm med liknande karaktär som omkringliggande industribyggnader. Exploateringsstalet är på mellan 0,15 – 0,2 med en trafikalstring på 0,03 – 0,06 bilar per kvm våningsyta.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintlig gång- och cykelväg norrifrån slutar idag vid Gamla Segevägen. Diskussioner pågår med Malmö kommun om en förlängning ner till Staffanstorpsvägen då denna nya koppling skulle korsa kommungränsen. GC-väg ingår inte i detta planarbete. Planstöd för en gc-väg finns i detaljplanen för golfbanan, plan nr 200.

Järnväg

Simrishamnsbanan, direkt söder om planområdet, trafikeras för närvarande inte, men godstrafik kan komma att börja köras med kort varsel. Enligt Trafikverket finns inga planer inom de närmaste 10 åren att förverkliga trafikering med persontåg längs Simrishamnsbanan.

Kollektivtrafik

På riksväg 11 passerar en regionbuss på vardagar, denna gör uppehåll vid Sunnanå. I övrigt är den södra delen av kommunen kring Sege, Stora Bernstorp och Sunnanå främst försörjd med kompletteringstrafik, som man kan beställa tre dagar varje vecka. En förbättring av kollektivtrafiken mellan Arlöv, via Sege, och Malmö är önskvärd.

Parkering

Parkeringsplatser tillgodoses och placeras inom tomtmark.

RISKER/STÖRNINGAR

Riskanalys

En riskanalys är framtagen av WSP (2009-06-25) och syftet med den är att ge underlag för ställningstagande om risknivån kan anses tolerabel inom planområdet samt om ytterligare skyddsåtgärder är motiverade.

Akzo Nobel

Den största industrin i närområdet ligger ca. 200 m söder om planområdet där Akzo Nobel bedriver sin verksamhet med tillverkning av färg och klarlack. Akzo Nobel hanterar ca 30 000 ton olika produkter per år varav ca 18 000 ton utgör farligt gods i form av bl a färg, hartser och lösningsmedel. Akzo Nobels tankfarm för lagring av bl a brandfarlig vara är lokaliserad i den nordvästra delen av deras område och lagringen av nitrocellulosa i den nordöstra delen av deras område. Avståndet till närmaste ny bebyggelse från tankfarmen är ca 175 m och från nitrocellulosalagringen ca 360 m. Övriga verksamheter i närområdet har inte bedömts utgöra någon risk för planområdet.

Brand i lager för nitrocellulosa på Akzo Nobels tomt kan orsaka allvarliga personskador på stora avstånd, inklusive hela planområdet. Sannolikheten för en sådan brand har dock bedömts som mycket låg. Människor som vistas inom planområdet förväntas dessutom vara yrkesverksamma och vakna vilket ytterligare minskar risken för att skadas. Spridning av giftiga brandgaser till planområdet kommer också att ta viss tid vilket ytterligare minskar risken. Risknivån har därför preliminärt bedömts som tolerabel men åtgärder bör så långt möjligt vidtas för att ytterligare sänka risknivån. Riskerna med övriga identifierade skadehändelser bedöms som låga och med god marginal vara tolerabla.

Simrishamnsbanan

Simrishamnsbanan är enkelspårig och är i dagsläget inte i drift. Trafikverket har uttalat sig om att den inom en snar framtid kan börja användas för godstransporter. Befintliga lokaler inom planområdet ligger på ett avstånd på 60 m från Simrishamnsbanan. Ingen tillkommande bebyggelse förväntas ske i direkt anslutning till spårområdet. För eventuell framtida tågtrafik förbi området kommer tillåten hastighet att vara låg. Även vid högre hastigheter är det sällsynt att urspårade vagnar förflyttas mer än en vagnslängd från spåret. Under dessa förutsättningar bedöms tågurspårningar inte utgöra någon risk för planområdet. Risker med olyckor med farligt gods på Simrishamnsbanan bedöms som små och tolerabla förutsatt att området närmast spåren lämnas bebyggelsefritt.

Räddningsförutsättning

Sammantaget bedöms räddningsförutsättningarna som goda. Räddningstjänstens station i Arlöv ligger mycket nära och med god framkomlighet för en snabb insats. Vid olyckor på Akzo Nobel bör den interna räddningsstyrkan kunna ingripa med tidiga insatser för att begränsa olyckan och informera omgivningen.

Riskreducerande åtgärder

De byggnader som placeras i den södra delen bör så långt möjligt avse verksamheter där få personer vistas. Ventilationsintag ska inom hela planområdet vara riktade åt norr. Ventilationen ska också vara avstängningsbar från centralt placerad plats i respektive byggnad. Så långt möjligt ska öppningsbara fönster bara finnas på den norra fasaden. Fönster riktade åt söder ska inte alls vara öppningsbara. Åtgärder avseende ventilation och fönster motiveras också av att förhärskande vindriktning är från Akzo Nobel.

Utöver dessa åtgärder rekommenderas nära samverkan mellan verksamhetsutövare inom planområdet och Akzo Nobel respektive Räddningstjänsten. Information om riskerna vid en större brand och om vilka åtgärder som bör vidtas i händelse av en sådan brand bör ingå i en sådan samverkan.

Skyddsavstånd

Kring Simrishamnsbanan bör minst 30 m lämnas fritt från bebyggelse. För planområdet som helhet är det ur risksynpunkt önskvärt att bebyggelse i första hand placeras i den norra delen av planområdet, dvs. på ett stort avstånd från Akzo Nobel.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

I Gamla Segevägen finns huvudvattenförsörjningsledningen, V355 mm, samt spillvattenledning, S 225, som även ligger i Ävägen. Söder om området ligger en vattenledning, V300/

V100 mm, som försörjer närliggande fastigheter. Enligt Kommunteknik finns tillräcklig kapacitet och tryck i ledningarna för normal försörjning av planområdet med vatten samt eventuellt brandvatten. Spillvattenledningarna har dock begränsad kapacitet och varje enskild anslutning av nyplanerade industrifastigheter bör granskas.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås som lösning för dagvattenhanteringen. För verksamhetsområden med en stor andel hårdgjorda ytor är det lämpligt att lokalt omhändertagande kombineras med det allmänna VA-nätet. Vattnet från de hårdgjorda ytorna med parkeringsplatser och liknande bör omhändertas separat pga föroreningsrisken.

För Sege å liksom till det kommunala dagvattennätet i kommunen gäller att tillförseln av dagvatten får som mest vara 1,5 l/s/ha. För att klara större nederbörds mängder krävs ett lokalt omhändertagande. Planförslaget möjliggör fördröjningsmagasin/infiltrationsdammar i den östra delen som har beteckningen NATUR och egenskap som skyddszon. Dagvattensystemet i planområdet skall klara tioårsregn och SV P-90 normer. Närmare utformning av lokalt omhändertagande av dagvatten utreds i senare skeden och ska redovisas i bygglovsprövning.

Brandvatten

Brandvattensförsörjningen skall anordnas inom planområdet. De höga kraven på flödet i brandposterna för område som utgörs av industri skall uppfyllas.

Värme

E.ON Värme Sverige AB s planer på att bygga ut fjärrvärmens i området samstämmer med kommunens översiktsplan där målet är en fortsatt satsning på utbyggnad av fjärrvärme i tätorterna. Översiktsplanen föreskriver även utnyttjande av värmepumpar och miljövänliga energilag som sol och vindenergi.

El

Söder om planområdet finns en nätstation, som inte kan försörja hela planområdet. Ytterligare en nätstation kommer att behövas, den placeras i den norra delen av planområdet. Med hänvisning till "Myndigheternas försiktighetsprincip" placeras nätstationen friliggande med ett minimimått på 5 meter från byggnader som är avsedda för bostäder eller arbetsplatser.

Gas

E:ON Gas Sverige AB har distributionsledningar för natur- och biogas inom planområdet. I och med att det finns ett gasnät kan detta vara ett intressant energialternativ för kommande verksamheter

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandeekonomi

Kostnaderna för kommunens arbete med framtagandet av en ny detaljplan för området kommer att belasta markpriset vid försäljning av kommunens mark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (allmänna platser och gator). Kommunen ansvarar för det allmänna VA nätet genom VA-Syd. E.ON Elnät Sverige AB står för elförsörjningen, E.ON Gas Sverige AB för gasdistribution och E.ON Värme Sverige AB för fjärrvärme.

Tidplan

Enligt tidplan beräknas detaljplaneförslaget ställas ut sommaren 2011. Därefter beräknas planen kunna antas av kommunfullmäktige andra 2012. Programsamråd pågick under mars/april 2009. Programmet visades under samrådstiden i medborgarhuset i Arlöv, samt biblioteken i Arlöv och Åkarp.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadsförvaltningen i samarbete med Tengbom Helsingborg och medverkande från kommunens förvaltningar.

I projektgruppen har deltagit:

Kerstin Lönnhag, planarkitekt

Hanna Tell, planarkitekt, planeringsavdelningen

Mona Svensson, stadsarkitekt, planeringsavdelningen

David Edman, gatuchef, område kommunteknik

Amelita Charpentier, miljöchef, område miljö

Erik Lönnerholm, planarkitekt, landskapsarkitekt, Tengbom Helsingborg

Jimmie Simonsen, planarkitekt, Tengbom Helsingborg

Carolina Eriksson, arkitekt, Tengbom Helsingborg

Katinka Lovén, planarkitekt, landskapsarkitekt, Tengbom Helsingborg

Helsingborg, 2011-06-13, reviderad 12-04-10

.....
Mona Svensson ,
stadsarkitekt

.....
Erik Lönnerholm,
planarkitekt, landskapsarkitekt LAR/MSA

KS 2011:166 (fd TKN/2007:508)



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Sege,
Burlövs kommun, Skåne län



Upprättad:	2011-06-13, reviderad 2012-04-10
Antagen av kommunfullmäktige:	2012-06-18 § 76
Laga kraft:	2012-07-23

PLAN NR 235

Tillhörande handlingar
Planbeskrivning
Plankarta
Genomförandebeskrivning

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för det allmänna VA nätet genom VA-Syd. E.ON Elnät Sverige AB står för elförsörjningen, E.ON Gas Sverige AB för gasdistribution och E.ON Värme Sverige AB för fjärrvärme.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Berörd fastighet inom planområdet, Arlov 3:10, ägs idag av Burlövs kommun. Fastigheterna Arlov 3:30 och Arlov 3:31 som också de ligger inom planområdet är i privat ägo.

När planen vunnit laga kraft ska förättning ansökas hos lantmäterimyndigheten. Fastigheterna Arlov 3:30 och Arlov 3:31 har för avsikt att utöka sina fastigheterna norrut.

Fastighetsplan

Behov av fastighetsplan föreligger inte.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för planens genomförande tas ut i samband med markförsäljning.

Kompensation

Träd som behöver fällas i trädrad ska ersättas i trädradens förlängning när biotopskyddsdispens medges.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning har upprättats av K-konsult/geotekniska avdelningen 1981-11-19. Undersökningen visar att grunden i huvudsak består av moränlera med ställvisa skikt och körtlar av sand och silt och att grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Trafikutredning är genomförd av Tråviken AB (maj 2009), vilken bedömer att infart via Gamla Segevägen är möjlig utifrån beräknade tillkommande trafikmängder. Trafikutredningen har även mynnat ut i ett förslag till läge för angöring/infart till planområdet samt trafikföring inom och matning genom detsamma.

En arkeologisk utredning är inför plansamrådet utförd av Riksantikvarieämbetet UV Syd. Resultatet visar att det i den nordöstra delen av utbyggnadsområdet finns omfattande under mark dolda fornlämningar vilka skyddas av en bestämmelse i plankartan.

MEDVERKANDE

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på samhällsbyggnadsförvaltningen i samarbete med Tengbom Helsingborg och medverkande från kommunens förvaltningar.

I projektgruppen har deltagit:

Kerstin Lönnhag, planarkitekt, område plan- och bygg

Hanna Tell, planarkitekt, planeringsavdelningen

Mona Svensson, stadsarkitekt, planeringsavdelningen

David Edman, gatuchof, område kommunteknik

Amelita Charpentier, miljöchef, område miljö

Erik Lönnerholm, planarkitekt, landskapsarkitekt, Tengbom Helsingborg

Jimmie Simonsen, planarkitekt, Tengbom Helsingborg

Carolina Eriksson, arkitekt, Tengbom Helsingborg

Katinka Lovén, planarkitekt, landskapsarkitekt, Tengbom Helsingborg

Helsingborg, 2011-06-13, reviderad 12-04-10

.....
Mona Svensson,
stadsarkitekt

.....
Erik Lönnerholm
planarkitekt, landskapsarkitekt LAR/MSA