

Kommunledningsförvaltningen
Handläggare: Mikael Larsson
Telefon: 040-625 61 46
E-post: mikael.larsson2@burlov.se

Enligt sändlista

Lagakraftbevis för Detaljplan för del av Sunnanå 12:3 m.fl., väster om Stora Bernstorps gård, Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog den 25 mars 2019 §16 Detaljplan för del av Sunnanå 12:3 m.fl., väster om Stora Bernstorps gård, Arlöv.

Länsstyrelsen beslutade den 8 april 2019 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

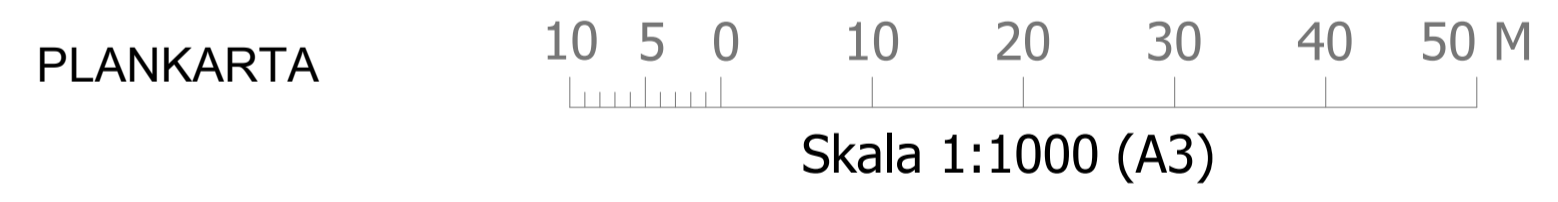
Då kommunens antagandebeslut inte har överklagats enligt 13 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900), har beslutet vunnit laga kraft den 20 april 2019.

Mikael Larsson
Planarkitekt

Sändlista med kopia samt laga krafthandlingar till:

Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet



GRUNDKARTA BETECKNINGAR

	Traktgräns, kvarterstraktgräns		Häck		Gasledning
	Fastighetsgräns		Väg		Fjärrvärmeledning
	Annangräns (rättighet m.m)		Gångstig		VA
	Rutnätskräns		Slänt		Markhöjd
KVARTERET	Kvartersnamn som utgör del av fastighetsbeteckning		Gräns mellan gångbana och körbana		Höjdkurvor
2	Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn		Dike		
SUNNANÅ	Traktnamn		Strandlinje		
13:2	Registreringsnummer för fastighet med traktnamn		Ågoslagsgräns		
S:7	Registreringsnummer för samfällighet		Enstaka träd		
GA:2	Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning		Barrskog resp. lövskog symboler		
	Plangräns		Aker		
	Användningsgräns		Ängs- hag- eller betesmark		
	Egenskapsgräns		Kärr, mosse, sankmark		
	Bostadshus resp. uthus karterat efter husliv.		Vattenyta		
	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen.		Järnvägsspår		
	Kyrka		Polygonpunkt		
	Byggnad i allmänhet.		Stolpe		
	Skärmtak		Belysningsstolpe		
	Transformatorbyggnad		Fornlämning		
	Staket eller plank		Elledning i mark		
	Stenmur		Teleledning		
	Stödmur				

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99
 Koordinatsystem i höjd: RH2000
 Grundkartan upprättad 2018-01-17
 av Solvig Olsson, METRIA AB

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

Allmänna platser

- GATA Lokalgata

Kvartersmark

- Z Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE

- parkering** Endast parkeringsplats för personbilar får finnas
- n₁** Träd med stamdiameter över 20 centimeter mätt 1 meter över mark ska bevaras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Genomförandetid

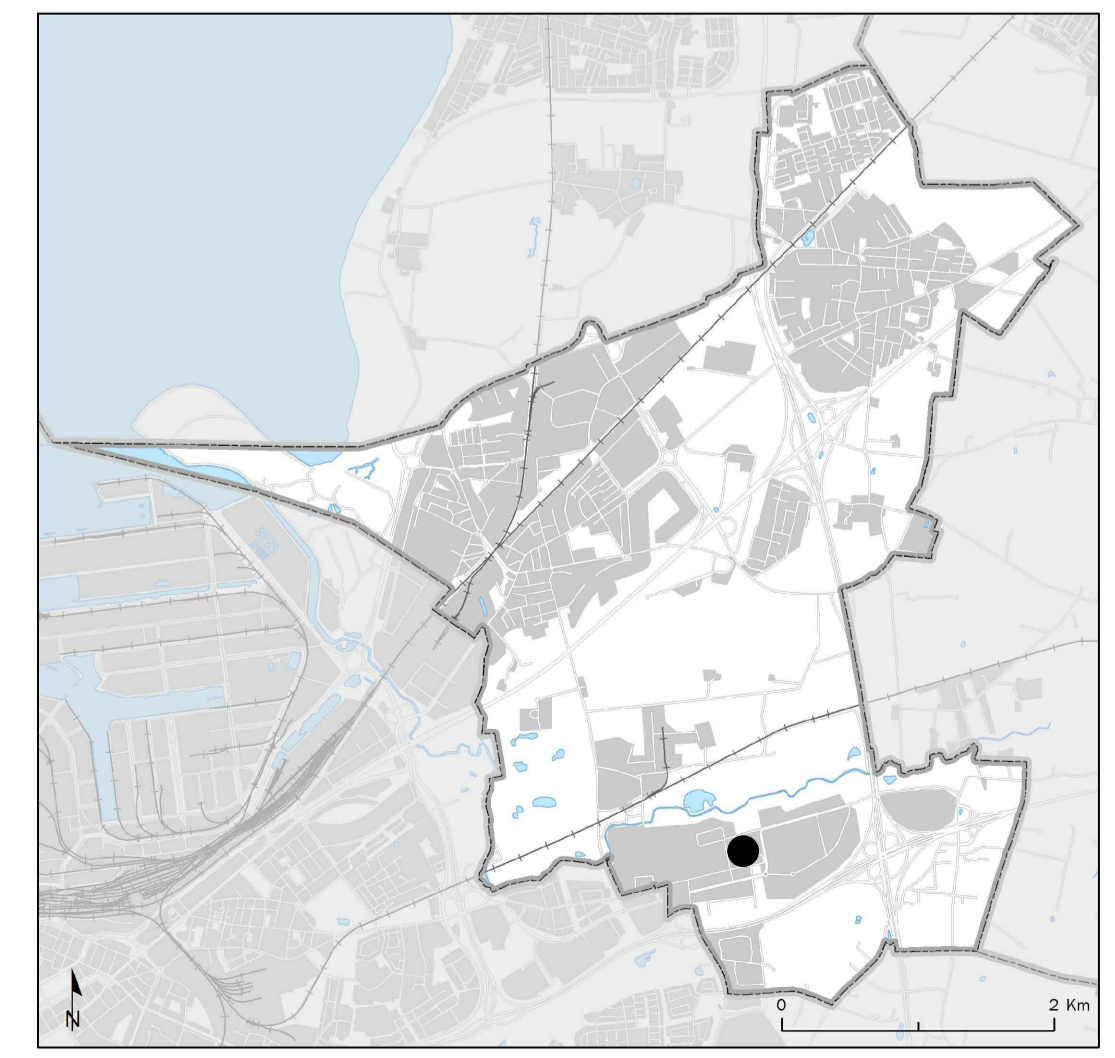
Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällande av träd med stamdiameter överstigande 20 cm mätt 1 m från mark inom område angivet med bestämmelsen n₁. Vid fällande av träd ska återplantering ske.



LAGA KRAFTHANDLING 2019-04-20

Detaljplan för del av Sunnanå 12:3 m.fl, väster om Stora Bernstorps gård
 i Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län
 Upprättad av samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2018-01-17

Kerstin Torseke Hulthén
 Planchef

Mikael Larsson
 Handläggare

HANDLINGAR

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

Diarienummer KS/2016:522

Antagande KF 2019-03-25 §16

Laga kraft 2019-04-20



BURLÖVS KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen



**Detaljplan för del av Sunnanå 12:3 m.fl.,
väster om Stora Bernstorps gård
Arlöv, Burlövs kommun, Skåne län**

Laga krafthandling 2019-04-20

PLANBESKRIVNING

Vad är en detaljplan?

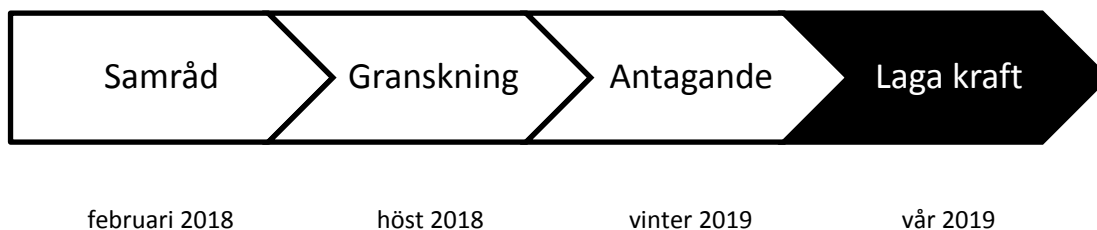
En detaljplan styr hur mark- och vattenytor får användas för ett visst område inom kommunen; om man exempelvis får ha bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning (denna handling). Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

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. Denna detaljplan planläggs med utökat förfarande som 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.

Denna detaljplan har handlagts med utökat planförfarande på grund av att den strider mot översiktsplanen.

Detaljplanen vann laga kraft 2019-04-20.



INNEHÅLL

PLANENS SYFTE	4
HANDLINGAR	4
BAKGRUND	4
Plandata	4
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintressen	6
Kulturmiljölagen	6
Översiktsplan	6
Bevarandeplan	6
Detaljplan	6
Tidsbegränsat bygglov	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Platsens historia	7
Områdets karaktär	7
Natur och landskapsbild	8
Verksamhetsområde	9
Trafik	9
Hälsa och säkerhet	10
Teknisk försörjning	10
PLANBESTÄMMELSER	12
Användning av Mark	12
Begränsning av markens utnyttjande	12
Markens anordnande	12
Administrativa bestämmelser	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Miljöbedömning enligt miljöbalken	14
Mark, luft, vatten	14
Hälsa och säkerhet	14
Natur- och kulturmiljö	14
Sociala konsekvenser	16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
MEDVERKANDE	18

PLANENS SYFTE

Syftet är att pröva lämpligheten att utöka verksamhetsområdet på Sunnanå 12:3 och Sunnanå 12:29 genom att planlägga området väster om nämnda fastigheter med bestämmelsen Z – Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Fastighetsägarna till Sunnanå 12:29 vill köpa en del av kommunens mark på fastigheten Sunnanå 12:1 väster om sin fastighet. En del av syftet är således att möjliggöra en sådan marköverlåtelse. Intill Stora Bernstorps gård finns ett antal stora träd, b.l.a ek och bok. Detta är viktigt för gårdens kulturmiljövärde som friliggande gård i landskapet med omgivande trädgård och vegetation. Gården, som inte ingår i denna plan, skyddas av skyddsbestämmelsen q i gällande plan och träden väster om gården skyddas i denna plan.

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar:

- Plankarta med planbestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse

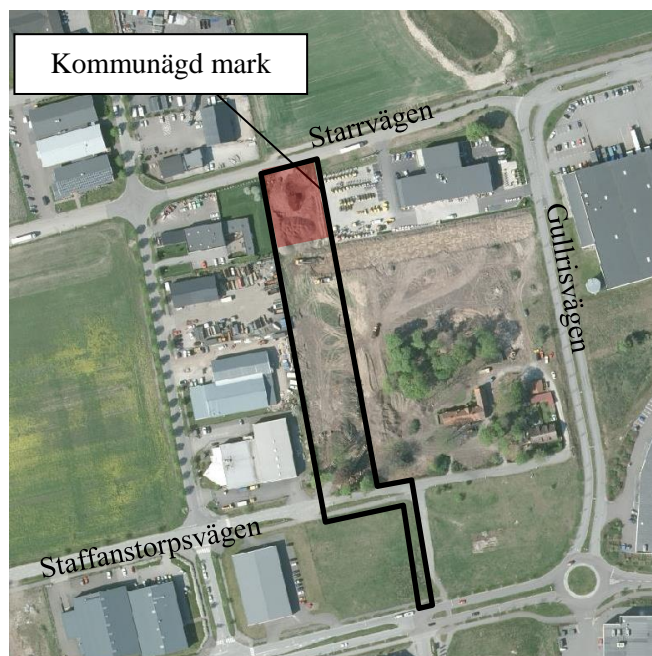
BAKGRUND

Den 1 mars 2016 beslutade Miljö- och byggnämnden om ett tidsbegränsat bygglov för uppställning av fordon och parkering på fastigheten Sunnanå 12:3. Efter att det tidsbegränsade bygglovet givits inkom ansökan om planbesked där sökande uttryckte önskan att omvandla naturmark till kvartersmark för att kunna nyttja marken som uppställningsplats för fordon inom ramen för verksamheterna på fastigheterna Sunnanå 12:1 och 12:3. Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2016-10-17 § 43 att lämna ett positivt planbesked gällande del av fastigheterna Sunnanå 12:1 samt Sunnanå 12:3.

Plandata

Planområdet ligger i Sunnanå i södra delen av Burlövs kommun. Planområdet omfattar del av fastigheterna Sunnanå 12:1 och Sunnanå 12:3. Det avgränsas av Starrvägen i norr, Staffanstorpsvägen i söder och omgivande industrier i öst och väst. Planområdets areal uppgår till ca 9800 m² (0,98 ha). Sunnanå 12:3 är privatägd och ingår i verksamhetsfastigheten som fortsätter österut.

Del av Sunnanå 12:1 ägs av Burlövs kommun. Ägaren till fastigheten Sunnanå 12:29 önskar utöka sin fastighet och köpa del av Sunnanå 12:1 när detaljplanen vunnit laga kraft. Söder om Staffanstorpsvägen ingår del av fastigheten Sunnanå 12:25 där plangränserna anpassas till befintlig fastighetsgräns.



Flygbild över Sunnanå med Stora Bernstorps gård. Planområdets gränser visas med svart markering.

Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden mm.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Eventuella fornlämningar som är dolda under mark är skyddade enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Översiktsplan

I översiktsplan 2030, Framtidsplan för Burlövs kommun (2014), framhävs att naturmarken i gällande plan binder samman Sege å, Bernstorps gård och Bernstorps mosse. Detta pekas ut som en viktig länk i den övergripande sammanhängande grönstrukturen enligt översiktsplanen. Detaljplanen strider därför mot översiktsplanen.

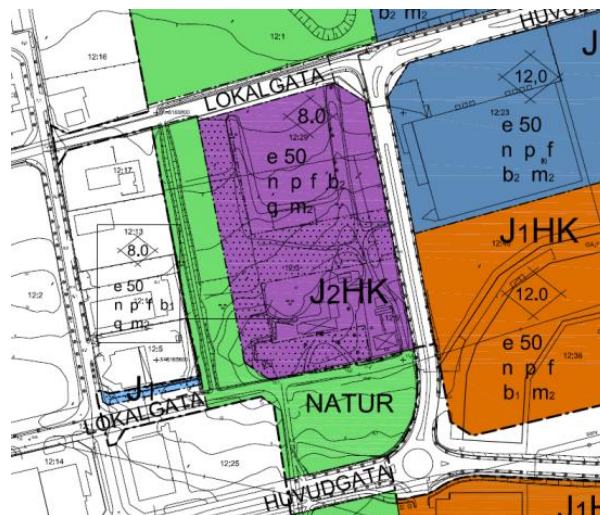
Bevarandeplan

Planområdet gränsar till den herrgårdsliknande Stora Bernstorps gård. Bevarandeplanen för Burlövs kommun (2000) pekar ut denna gård som en av de bevarandevärda fritt liggande gårdar som var typiska för den skånska jordbruksnäringen efter enskiftet. Bevarandeplanen påpekar att det är viktigt att ta hänsyn till hela den omgivande miljön. Vid Stora Bernstorp anses parken och läget på en plåtå med utsikt över jordbruksmarken förstärka den herrgårdsliknande karaktären.

Detaljplan

Planområdet ingår i detaljplan nr 240 för Sunnanå 12:1 m.fl., Stora Bernstorp 2, vilken upprättades 2013. Inom planområdet anger detaljplanen bestämmelsen allmän plats – NATUR. Genomförandetiden gick ut 2018-03-22.

Området öster om planområdet är i samma plan (nr 240) planlagt för industrier och kontor. I detta område ligger Stora Bernstorps gård med tillhörande personalbostad och lusthus. Dessa byggnader har i gällande plan skyddsbestämmelsen q och får inte rivas eller förvanskas.



Detaljplan nr 240

Tidsbegränsat bygglov

Den 1 mars 2016 beslutade miljö- och byggnämnden om ett tidsbegränsat bygglov gällande uppställningsplats för distributionsfordon på fastigheten Sunnanå 12:3. I protokollet föreskrivs att hänsyn tas till befintlig växtlighet samt att gårdsmiljön runt närliggande Stora Bernstorps gård ska behålla sin karaktär. Beslutet innehåller dock inga krav på återställning av den vegetation och den gröna miljön runt gården.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Platsens historia

Enligt rapport från Malmö kulturmiljö (2008:033) är planområdet del i ett omfattande område som har ett stort tidsdjup vad gäller kulturlämningar. Efter ett partiellt enskifte 1794 bildades Stora Bernstorps gård och var mellan slutet på 1700-talet och mitten på 1900-talet en av de fritt liggande gårdar som var karaktäriserande för den skånska jordbruksnäringen. Boningshuset, tillika huvudbyggnaden, byggdes 1794 och återuppbyggdes 1895 efter brand. Namnet Stora Bernstorp kommer från regementspastor Berndt Santesson som styrde över gården under tidigt 1800-tal.



Stora Bernstorps gård (t.v.) med lusthus (t.h) sett från sydväst.

Flygfoton visar att planområdets centrala del utgjordes av odlingar under mitten av 1900-talet. På ett flygfoto från 1973 utgörs norra delen av planområdet av odlingar medan planområdets södra del består av ett parklandskap i form av sammanhängande öppna gräsytor omgivna av större ädellövträd. Gården var bebodd fram till tidigt 2000-tal, men det är oklart hur länge och i vilken skala jordbruksverksamhet bedrevs på gården. På bilden till höger visas planområdet på ett flygfoto från 1973.



Områdets karaktär

Den närmsta omgivningen kan till största del karaktäriseras som ett industrilandskap med mycket hårdgjord yta och tillhörande infrastruktur. Planområdets södra del gränsar till Stora Bernstorps gård som bryter mot industrilandskapets karaktär. Det gamla boningshuset och några tillhörande ekonomibyggnader ligger på en mindre upphöjning, omgivna av ett bestånd av väl utvecklade ädellövträd. Byggnaderna är skyddade med bevarandebestämmelser i gällande detaljplan och gården med omgivning omfattas i Bevarandeplan 2000 för Burlövs kommun.

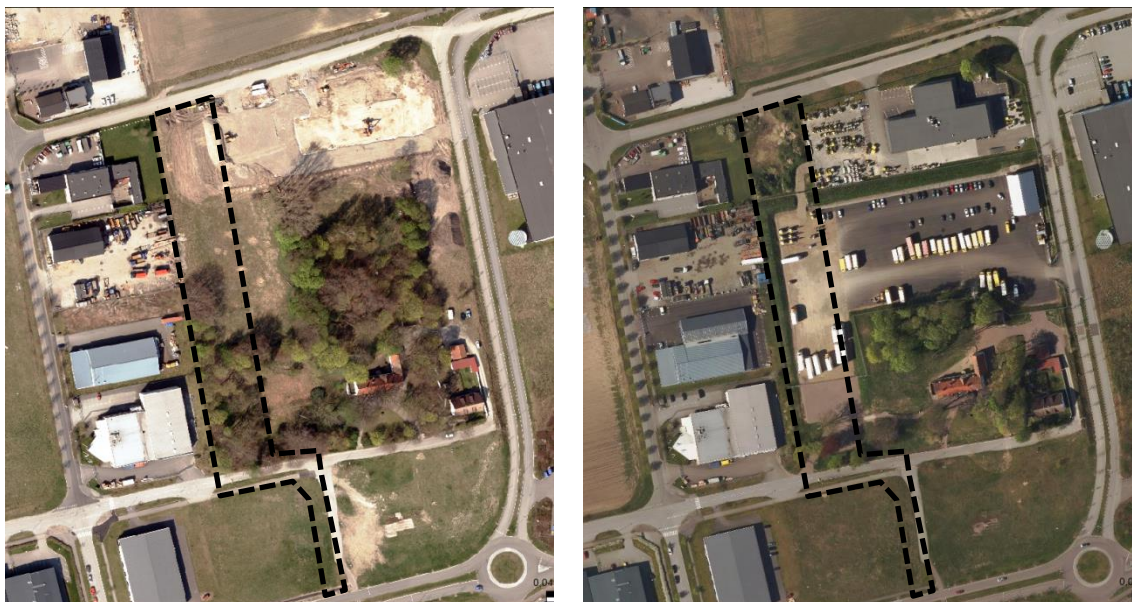
Natur och landskapsbild

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag till största del av en öppen och plan grusyta som används till fordonsuppställning. Norra delen av planområdet, som ägs av kommunen, består av gräsbeklädda schakthögar och en kortare serviceväg.

När det tidsbegränsade bygglovets gavs avverkades sly och sjuka träd medan de äldre träd som bedömdes välmående bevarades i enlighet med föreskrifter i det tidsbegränsade bygglovets. Dessa träd finns i planområdets södra del, vid infart och parkering till Stora Bernstorps gård. I övrigt saknar planområdet växtlighet. Bilderna nedan visar flygfoton över planområdet med tre års mellanrum. Här visas hur vegetationen inom planområdet såg ut före och efter exploatering.

En planbestämmelse om att bevara de träd som finns kvar, liksom föreskriften i tidsbegränsat bygglov, har förts in i planförslaget.



Flygfoto över planområdet år 2014 (t.v.) och 2017 (t.h.).

Grönstruktur

De ädellövträd som växer närmast boningshuset har till stor del bevarats och framträder som en av få gröna dungar i Stora Bernstorps industriområde. Gårdsmiljön gränsar till planområdets södra del.

Planförslaget innebär förändringar i grönstrukturen i Stora Bernstorp. Grönstråket som finns i översiktsplanen ersätts med nya grönstråk som beskrivs under gång- och cykeltrafik.

Som kompensationsåtgärd föreslås att grupper med ädellövsskog planteras på kommunens naturmark i närområdet.

Topografi

Området sluttar från söder till norr. Längs stora delar av planområdets västra gräns finns en ca 2 meter hög vall av schaktmassor. Mellan vallen och uppställningsytan finns diken för dagvatten. Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering finns inga betydande lågpunkter inom planområdet.

Verksamhetsområde

Den tillkommande kvartersmarken föreslås få användningsbestämmelsen Z – Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som knyter an till bestämmelsen J₂HK i detaljplan nr 240. Bestämmelsen Z infördes i plan och bygglagen (PBL) 2015 efter att detaljplan 240 vunnit laga kraft. Detaljplanen ger ett utökat användningsområde för verksamheter för fastigheterna Sunnanå 12:29 och Sunnanå 12:3. Ytan är i gällande detaljplan naturmark med syftet att binda samman grönsstrukturen och anlägga en gång- och cykelväg. Naturremsan löper genom ett industri- och verksamhetsområde, utan möjlighet till öppningar mot angränsande fastigheter i väst och öst. En smal gång- och cykelpassage skulle upplevas otrygg. Lämpligheten i föreslagen markanvändning bedöms med utgångspunkt i att det tar mycket lång tid att återskapa de naturvärden som fanns i området. Gång- och cykelvägens planerade sträckning omlokaliseras till mer lämplig plats och med hänsyn till angränsande markanvändning. Förslag på ny sträckning av gång- och cykelväg beskrivs nedan.

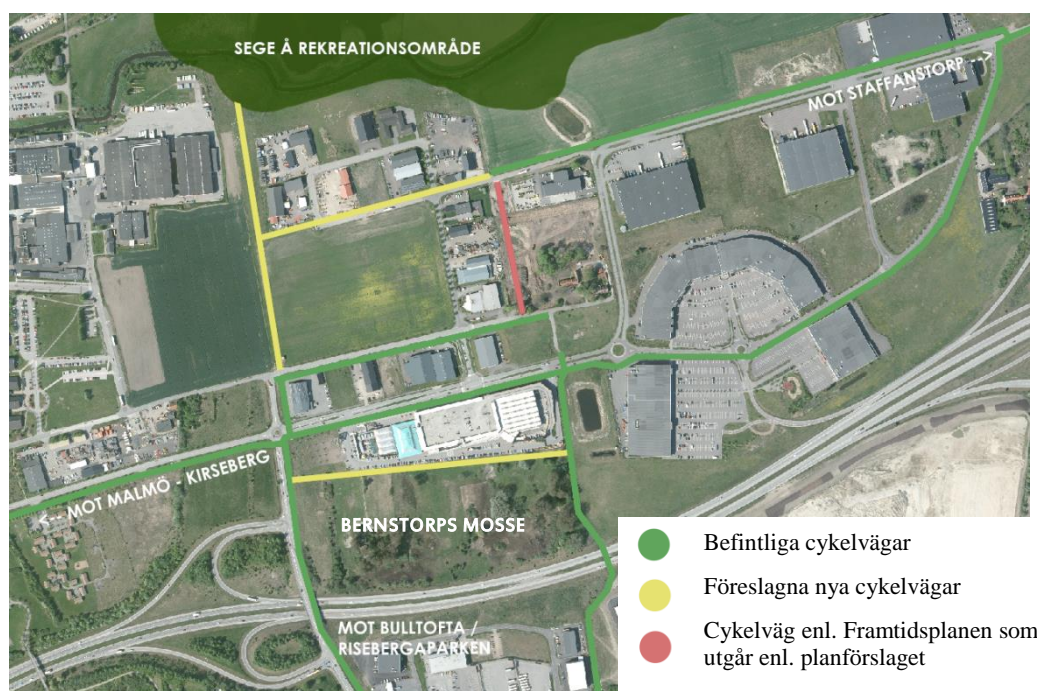
Planen omfattar även en liten del av fastigheten Sunnanå 12:25, även denna del är i dag planlagd som natur. I förslaget ändras detta till Z-verksamheter för att gränsen för kvartersmark i detaljplanen och fastighetsgräns ska sammanfalla. Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Planförslaget innefattar ingen ny byggrätt.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Stora Bernstorps industri- och handelsområde är en av kommunens viktigaste målpunkter när det gäller arbete och handel. Möjligheterna att nå Stora Bernstorp med cykel från de tre närmsta orterna Arlöv, Malmö och Staffanstorp är relativt goda. Kopplingarna mellan gång- och cykelstråken inom Stora Bernstorp är på sina håll bristfälliga. I översiktsplanen föreslås en sträckning som kopplar samman stråket mellan Starrvägen norr om planområdet och Staffanstorpsvägen söder om planområdet i syfte att knyta samman dessa stråk.

I översiktsplanen redovisas också ett planerat rekreationsstråk längs Sege å ca 100-150 meter norr om planområdet. Den föreslagna kopplingen mellan rekreationsstråket Sege å och nordöstra Malmö med Bulltofta rekreationsområde går delvis genom planområdet. I planförslaget ersätts sträckan av verksamhetsområde, vilket innebär att nya grönstråk bör utvecklas längs gång- och cykelvägarna.



Befintliga cykelstråk, samt förslag till nya cykelstråk i Stora Bernstorp.

Förslag till kompensation är att knyta samman befintliga cykelstråk på vardera sidan av Stora Bernstorps mosse med ett nytt stråk över befintlig grusväg mellan Stora Bernstorps mosse och fastigheten Sunnanå 12:15, där Hornbach ligger. Samtidigt föreslås att en koppling mellan Sege å och Staffanstorpsvägen mellan fastigheterna Sunnanå 12:54 och Sunnanå 8:47 anläggs. Detta stråk ingår också i översiktsplanen. Följaktligen bör denna sträcka också kopplas till Santessons väg/Starrvägen för att skapa ett sammanhang i gång- och cykelvägsstrukturen och grönstrukturen i och runt Stora Bernstorp. Förslagen är möjliga att genomföra i gällande detaljplaner.

Parkering och infarter

Planområdet ingår i fastigheterna Sunnanå 12:3 med infart på planområdets östra sida och parkering till Stora Bernstorps gård vid planområdets sydvästra sida, samt Sunnanå 12:1 i norra delen av planområdet angörs från Starrvägen.

I förslaget ryms också en parkering väster om Stora Bernstorps gård. Denna är ämnad för besökare till Stora Bernstorps gård och får inte användas som uppställningsplats för tunga fordon. Gården, som omfattas av detaljplan 240, angörs via planområdets södra del. I nuvarande plan är ytan söder om infarten till parkeringen bestämd som naturmark. Detta ändras i planförslaget till lokalgata och ansluts till befintlig lokalgata.

Hälsa och säkerhet

Buller

Eftersom planområdet ligger i närheten av kontorslokaler och arbetslokaler tillämpas användningsbestämmelsen Z, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Detta motsvarar användningen på resten av fastigheterna enligt gällande plan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från Sunnanå 12:1 i planområdets norra del leds på fastighetsmark mot anslutningspunkt i en mindre dagvattendamm på nordöstra delen av fastigheten Sunnanå 12:29.

Ett avskärande dike längs norra sidan av Sunnanå 12:3 skiljer fastigheten från Sunnanå 12:1 och Sunnanå 12:29. Lutningen från syd till nord gör att diket tar hand om dagvatten från hårdgjord yta på Sunnanå 12:3. Ett kompletterande dike av mindre storlek mellan vall och parkering längs fastighetens västra sida fångar upp resterande vatten. Dagvattnet går sedan via ledning mot större dagvattendamm norr om Starrvägen. Oljeavskiljare finns installerad för att rena dagvatten innan det släpps på dagvattennätet. Genomsläppliga ytor bör anläggas där det är möjligt. Bilden på höger sida visar en illustration över dagvattenhanteringen i området.



Blåmarkerade pilar visar flödesriktningar för dagvatten från planområdet.

Gasledning

En gasledning går genom planområdet, ett par meter söder om planområdets norra gräns. Ett u-område upprättas i planen för att säkra möjlighet till underhåll av denna. Kontakt ska tas med ledningsägare innan arbete påbörjas i närheten av ledningarna I övrigt finns inga kända allmännyttiga ledningar inom planområdet.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av Mark

Allmän plats

GATA – Lokalgata (4 kap. 5§ 2 PBL)

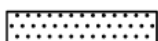
Gata för trafik som har sitt mål vid gatan. Gång- och cykelbana samt friväxande grönska utmed gatan får finnas.

Kvartersmark

Z – Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan – (4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL)

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

Begränsning av markens utnyttjande



Byggnad får inte uppföras (4 kap. 11§ 1, 16§ 1 och 30§ PBL)

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras. Syftet med bestämmelsen är att Stora Bernstorps gård ska upplevas som friliggande eftersom detta är en del i dess kulturvärde.

Markens anordnande

Parkering – Endast parkeringsplats för personbilar får finnas (4 kap. 13§, 16§ PBL)

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa parkering för besökare till Stora Bernstorps gård och förhindra att ytan används som uppställningsplats för tunga fordon.

n₁ – Träd med stamdiameter överstigande 20 cm mätt 1 m från mark ska bevaras (4 kap. 10§ PBL)

Träden i planområdets södra del är viktiga för upplevelsen av Stora Bernstorps gård och skyddas därför med angiven bestämmelse.

Administrativa bestämmelser

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

Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 39 § PBL).

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (4 kap. 6 § PBL)

Bestämmelsen möjliggör bland annat gasledning och kulvert för kommunal dagvattenhantering under utfart från fastighet. Byggnad får inte uppföras.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällande av träd med stamdiameter överstigande 20 cm mätt 1m från mark inom område angivet med bestämmelse n₁. Vid fällande av träd ska återplantering ske. (4 kap. 15§ PBL)

Ger kommunen rätt att besluta om fällande av större träd inom benämnt område.

Eftersom träden är värdefulla för landskapsbilden bör återplantering ställas som villkor i beslut då fällning av ett träd tillåts. Beslutet kan då innehålla krav på art/storlek.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljöbedömning enligt miljöbalken

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

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

Mark, luft, vatten

Geoteknik

Rådande markförhållanden och det faktum att inga byggnader tillåts inom planområdet gör att geoteknisk utredning inte bedöms nödvändig.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, eller yt- och grundvattenförekomster överskrids. Detta motiveras under följande rubriker.

Vatten

Sege Å är recipient för dagvatten. Ån har av länsstyrelsen klassificerats som otillfredsställande ekologisk status på grund av bland annat övergödning och miljögifter. Planförslaget bedöms inte ge mätbara effekter på vattenkvalitet eftersom användningen inte tillåter mer än service- och lagerverksamhet, handel eller småindustri. Förslaget ger inte någon ny byggrätt. Oljeavskiljare finns installerad för att rena dagvatten innan det lämnar fastigheten.

Luft

För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till lagkraven. Förslaget genererar ingen trafikökning eller förändringar i rådande trafikstruktur.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller/omgivningsbuller

Det finns inga bostäder i omgivningen som kommer att påverkas av förslaget.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

I planområdets södra del finns äldre ädellövträd som skyddas i planförslaget. De har tillsammans med de träd som finns kvar vid Stora Bernstorps gård stor betydelse för den biologiska mångfalden och för landskapsbilden. Träden kring gården är en viktig del i det kulturmiljö värde som gården utgör. Förslaget innebär inga förändringar för naturmiljön och biologisk mångfald i jämförelse med nuvarande situation.

I gällande detaljplan och översiktsplan pekas planområdet ut som natur och en del i planerat grönstråk mellan Sege Å och Stora Bernstorps mosse. Möjligheten att inom planområdet återskapa detta grönstråk och en biologisk korridor efter att bygglovet gått ut skulle ta mycket lång tid. Planförslaget pekar på en möjlighet att anlägga ett grönstråk längs

föreslagen gång- och cykelväg i angränsande plan. Sydost om planområdet finns ett område med naturmark där plantering av träd kommer att ske för att stärka naturkaraktären och grönstrukturen i området. Detta beskrivs närmare under följande rubriker.

Kulturmiljö

I Bevarandeplan 2000 pekas Stora Bernstorps gård ut som en av de bevarandevärda fritt liggande gårdar som var typiska för den skånska jordbruksnäringen efter enskiftet. Gårdens omgivande miljö pekas också ut som värdefull. Sedan bevarandeplanen upprättades har ett verksamhetsområde vuxit upp i gårdens nära omgivning. Detta har gradvis påverkat gårdens kulturmiljövärden och upplevelsen av Stora Bernstorps gård som en fritt liggande gård i jordbrukslandskapet har delvis gått förlorad.

Gårdens omgivande gröna landskap anses i bevarandeplanen förstärka den herrgårdsliknande karaktären. Detaljplan 240 från 2013, där stora delar av parkmiljön ligger på kvartersmark, samt tillfälligt bygglov från 2016 har gemensamt bidragit till att undergräva bevarandeplanens syften. Stora delar av de gamla träden i den parkliknande miljön har därefter avverkats.

Planförslaget befäster nuvarande situation på det som tidigare var parkens västra del. Föreslagen användning är i linje med de förändringar som skett till följd av en rad beslut som tagits efter att bevarandeplanen upprättades.

De träd som finns kvar inom planområdet skyddas med planbestämmelser. Detta, tillsammans med nedan nämnda kompensationsåtgärder, kommer att minska påverkan på kulturmiljön.

Kompensationsåtgärder

Träd planteras på kommunens naturmark i närområdet som kompensation för de träd som fällt på Sunnanå 12:3 och för att naturmarken på samma fastighet försvinner. Detta regleras genom exploateringsavtal. Åtgärden bidrar till att återskapa ett parklandskap vid gården, bredda den biologiska mångfalden och stärka områdets rekreativa värden.

Planbeskrivningen innehåller också förslag på nya cykelvägar som kan anläggas inom gränsande detaljplaner för att ersätta det cykelstråk som pekas ut i Framtidsplanen. Förslaget ger en grönare och tryggare miljö runt cykelstråket eftersom sträckan genom handels- och industrimiljöerna i Stora Bernstorp är betydligt kortare. Det ger också en kortare pendlingssträcka för cyklister mellan Arlov och östra Malmö när Sege Å-stråket blir utbyggt.



Satellitbild över Stora Bernstorp från år 2000.



Flygbild över planområdet med nuvarande markanvändning, sett från nordväst.

Sociala konsekvenser*Befolkning och service (kommunal och kommersiell)*

Planförslaget tillgodoser det markbehov för uppställning av fordon som intelligande verksamheter har. I och med att verksamheterna får tillgång till området gynnas sysselsättningen i dessa verksamheter och därmed näringslivet i Burlövs kommun.

Jämställdhet

Planförslaget medför att det grönstråk och den cykelväg som översiktsplanen visar genom planområdet måste förläggas i nytt läge. Ny sträckning ligger inte inom planområdet men kan genomföras i gällande planer. Förslagen ny sträckning bedöms ge en tryggare cykelmiljö. Rekreation och arbetspendling med cykel kompenseras därmed.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör exempelvis fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar eller vägar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande, eftersom den strider mot översiktsplanen.

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under våren 2019.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Burlövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Avtal

Köpeavtal

Köpeavtal kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägare.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal om kompensationsåtgärder för avverkning av träd och att naturmark tas bort kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Del av Sunnanå 12:1 regleras in i fastigheten Sunnanå 12:29.

Ledningsrätt, servitut

Eventuella avtal för ledning inom u-område på Sunnanå 12:1 följer med vid eventuell marköverlåtelse.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor*Exploatering*

Följande kostnader kan komma att belasta kommunen:

- Eventuella åtgärder på allmän platsmark – GATA.
- Fastighetsreglering

Intäkter tillkommer genom försäljning av del av fastigheten Sunnanå 12:1.

Ledningar

Den part som föranleder förändringar på befintliga ledningar eller anläggningar inom området står för samtliga kostnader i samband med detta, om inte annat avtalats.

Tekniska frågor*Befintliga ledningar*

Gasledning löper genom planområdets norra del inom u-område.

MEDVERKANDE

Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planarkitekt Mikael Larsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även representanter för berörda avdelningar, förvaltningar och myndigheter deltagit.

Kerstin Torseke Hulthén

Planchef

Mikael Larsson

Planhandläggare