

Kommunledningsförvaltningen
Handläggare:
Fanny Jakobsson
Planarkitekt
fanny.jakobsson@burlov.se

Lagakraftbevis för Detaljplan för del av Sunnanå 12:1, Burlövs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog den 25 september 2023 § 65 Detaljplan för del av Sunnanå 12:1 (DP 287).

Länsstyrelsen Skåne beslutade den 16 oktober 2023 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 fått laga kraft den 21 oktober 2023.

Fanny Jakobsson
Planarkitekt

Sändlista

Kopia samt lagakrafthandlingar till:

Länsstyrelsen Skåne

Lantmäteriet

Denna ruta innehåller kommunens kontaktuppgifter och är avsedd för uppläsningprogram.

E-postadress: burlovs.kommun@burlov.se. Webbplats: www.burlov.se. Postadress Box 53, 232 21 Arlöv. Besök: Kärleksgatan 6, Arlöv. Telefon: Växel: 040-625 60 00. Fax: 040-43 39 61. Organisationsnummer: 212000-1025. Bankgironummer: 650-3890. Plusgironummer: 112010-4.



Fasad längre än 30 m delas upp i olika volymer och genom fönsterpartier. Reklam- och identitetsskyltar hålls inom fasader. Foto: Täby Centrum, Lars Clason photography.



Fasad delas upp med hjälp av volymförskjutningar, färgsättning och fönsterpartier. Foto: Swisspearl, Ivan Brodey.

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

ANVÄNDNING AV MARKOMRÅDEN

Allmän plats

- NATUR Naturområde
- PARK Park
- GATA Gata

Kvartersmark

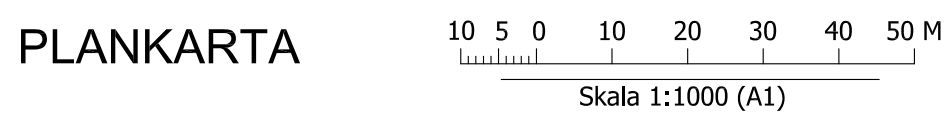
- ZHK Icke störande verksamhet, handel och kontor. Nätstationer får uppföras med en sammanlagd maximal byggnadsarea om 100 m².

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- dike** Dike för skyfallsvatten ska finnas.
- genomfart** Genomfart för fordonstrafik får anordnas.
- n** Träd får inte fällas. Träd som undantagsvis måste fällas till följd av skada eller sjukdom ska ersättas.
- +0,0** Föreskriven höjd över nollplanet (RH2000).
- Skydd mot störningar**
- m** Mark inom 30 meter från E6/E20/E22 ska utformas så att det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

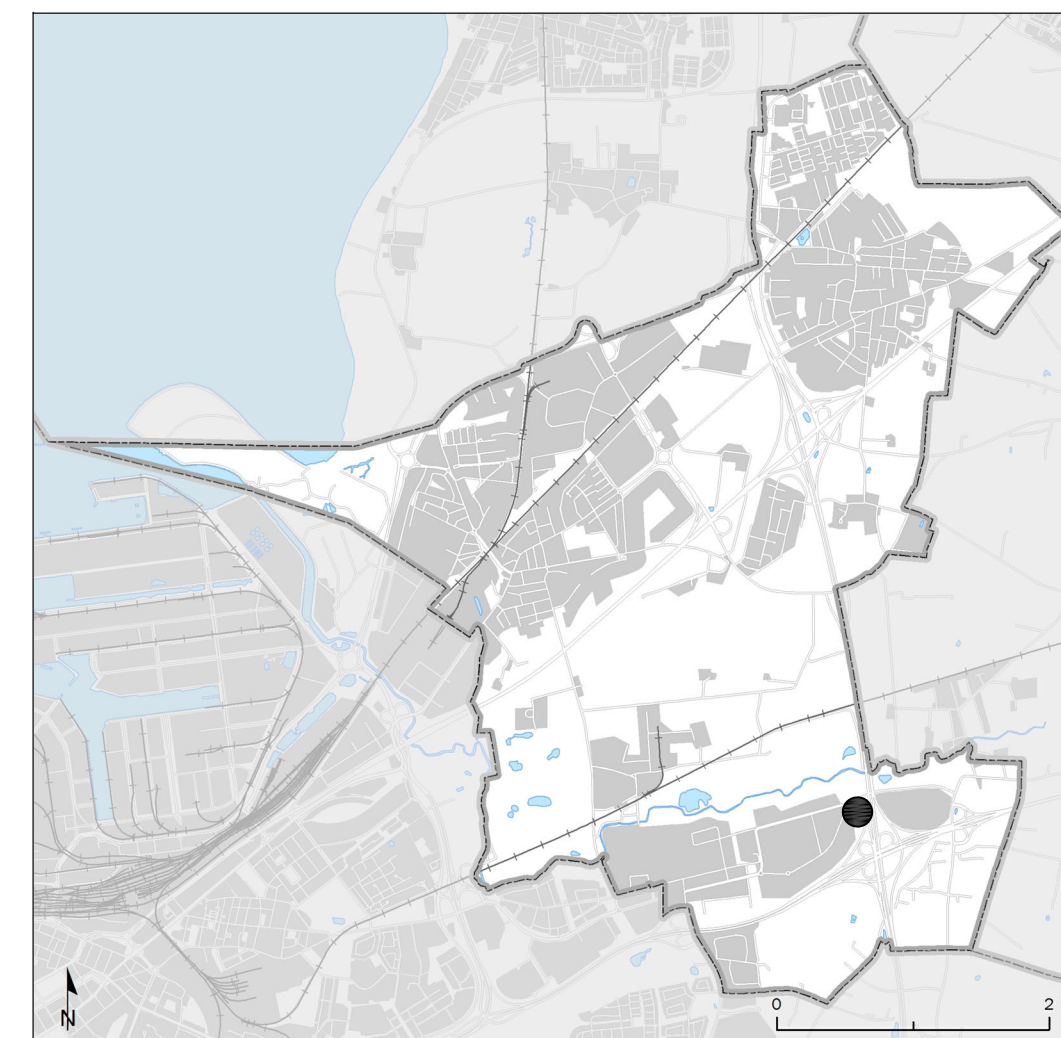
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Markens anordnande och vegetation**
- +0,0** Föreskriven höjd över nollplanet (RH2000).
- Bebyggandets omfattning**
- Största byggnadsarea är 9 500 m².
- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH2000).
- Byggnad får inte uppföras.
- Placering**
- p** Byggnader ska placeras minst 5 m från fastighetsgräns/användningsgräns.
- Utformning**
- f₁** Fasader ska delas upp om fasadlängden är längre än 30 meter genom exempelvis volymförskjutning, fönstersättning, fönsterband, materialanvändning och/eller färgsättning.
- f₂** Reklam- och identitetsskyltar ska hållas inom fasader.
- skyltanordning₁** En (1) skyltanordning, med högsta totalhöjd på 20 m, får uppföras.
- skyltanordning₂** En (1) skyltanordning, med högsta totalhöjd på 25 m, får uppföras.
- Byggnadsteknik**
- b₁** Utrymningsvägar ska finnas på fasad som är vänd bort från väg 11 och E6/E20/E22.
- b₂** Friskluftsintag till byggnader ska placeras vänt bort från väg 11 och E6/E20/E22 på tak eller i fasad mot skyddad sida.
- b₃** Lägsta nivå för färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över anslutande marknivå undantaget entréer.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Huvudmannaskap**
- Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|
| | Traktgräns, kvarterstraktgräns | | Stödmur |
| | Fastighetsgräns | | Häck |
| | Annangräns (rättighet m.m.) | | Väg |
| | Rutnätsskryss | | Gångstig |
| | Traktnamn | | Slänt |
| | Registreringsnummer för fastighet med traktnamn | | Gräns mellan gångbana och körbana |
| | Registreringsnummer för samfällighet | | Dike |
| | Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning | | Strändlinje |
| | Plangräns | | Ägostagsgräns |
| | Användningsgräns | | Enstaka träd |
| | Egenskapsgräns | | Barrskog resp. lövskog symboler |
| | Bostadshus resp. uthus karterat efter huslinj. | | Åker |
| | Bostadshus resp. uthus karterat efter takkonturen. | | Ängs- hag- eller betesmark |
| | Kyrka | | Kärr, mosse, sankmark |
| | Byggnad i allmänhet. | | Vattenyta |
| | Skärmtak | | Järnvägsspår |
| | Transformatorbyggnad | | Polygonpunkt |
| | Staket eller plank | | Betygningsstolpe |
| | Stenmur | | Fornlänning |
| | | | Inmätt markhöjd |
- DBS Underjordiska ledningar redovisas ej i kartan.
- Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Grundkartan upprättad 2023-04-27
av Per-Erik Bergstedt, METRIA AB



Översiktskarta

LAGAKRAFTHANDLING 2023-10-21

Detaljplan för
del av Sunnanå 12:1
i Arlövs, Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av Burlövs kommun

Grundkarta upprättad 2023-04-27

Ellin Tängemyr
Tillväxtchef

Fanny Jacobsson
Handläggare

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Diariumnummer KS/2019:452

Antagande KF 2023-09-25 § 65

Laga kraft 2023-10-21

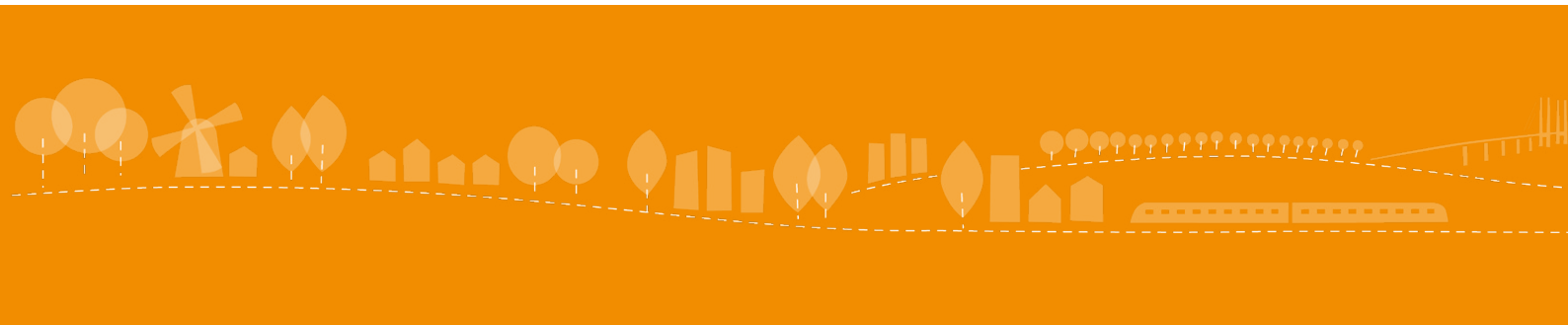
Dp 287





Detaljplan för del av Sunnanå 12:1

Burlövs kommun, Skåne län
Lagakrafthandling 2023-10-21
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. 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 samrådskretsen förslaget i samrådet och granskning krävs inte.

Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
Inledning	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Plandata	4
Planhandlingar	5
Planprocess	5
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen	6
Kulturmiljölagen	6
Översiktsplan	6
Detaljplan	6
Övriga kommunala styrdokument och beslut	7
Kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde	7
Platsens historia	8
Områdets karaktär	8
Befintlig bebyggelse	8
Natur och landskapsbild	8
Trafik	9
Hälsa och säkerhet	9
Teknisk försörjning	9
Planförslag	10
Övergripande förslag	10
Ny bebyggelse	10
Grönstruktur	10
Trafik	11
Risk	12
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Avtal	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	16
Konsekvenser	17
Miljökonsekvenser	17
Hälsa och säkerhet	17
Natur- och kulturmiljö	18
Ekonomiska konsekvenser	18
Sociala konsekvenser	18
Medverkande	18
Förklaringar av planbestämmelser	19

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att planlägga mark för icke störande verksamhet, handel och kontor. Syftet är också att bevara naturmark som är en del i den övergripande grönstrukturen i området samt att skydda befintliga alléer som omfattas av biotopskydd. Utökning av gatumark längs med Vassvägen syftar till att skapa ett dike för att ta hand om skyfallsvatten.

När ny bebyggelse tillkommer i nära anslutning till trafikplats Sunnanå vid infarten till staden blir gestaltningen särskilt viktig. Syftet är därför att detaljplanens bebyggelse ska fungera väl i sitt sammanhang i handelsområdet Stora Bernstorp och längs motorvägen och att storskaliga byggnader ska ges ett lugnt och harmoniskt uttryck.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för verksamhet, handel och kontor.
- Allmän platsmark för natur, park och gata.

Bakgrund

Ett optionsavtal tecknades mellan Burlövs kommun och bolaget Ålagillet 1 AB (Rico Estate Development AB) den 2018-07-05. Avtalet avser mark i Stora Bernstorp som är belägen mellan Starrvägen, Vassvägen och E6/E20/E22 (KS:2014:193). Enligt optionsavtalet har bolaget rätt att inom två år från undertecknandet förvärva 24 000 m² av kommunens mark på villkor att gällande detaljplan ändras och vinner laga kraft. Syftet med förvärvet är att utveckla Stora Bernstorps handelsområde åt öster.

Kommunstyrelsens planutskott beslutade 2019-08-26 (§ 28) att uppdra åt planeringsavdelningen att pröva ärendet i detaljplan.

Plandata

Planområdet ligger i Stora Bernstorp i den södra delen av Burlövs kommun.

Planområdet omfattar del av fastigheten Sunnanå 12:1, del av Sunnanå 3:4 samt en liten del av Sunnanå 12:41 och avgränsas av Vassvägen i väster, Starrvägen i norr och motorvägen E6/E20/E22 i öster.



Planområdet inringat med orange linje.

Planområdet är cirka 4 ha.

Sunnanå 12:1 ägs av Burlövs kommun, Sunnanå 3:4 ägs av Ålagillet IV AB och Sunnanå 12:41 ägs av Niam Core-Plus II Bernstorp 1 AB.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Bengt Dahlgren (2021-08-10). *Riskbedömning för ny detaljplan, Del av Sunnanå 12:1, Burlöv.*
- WSP Advisory (2021-11-03). *PM – TRAFIKANALYS DETALJPLAN FÖR DEL AV SUNNANÅ 12:1.*
- SveArb AB (Juli 2022). *Besiktning Sunnanå 12:1.*
- WSP Transport & Infrastructure (2023-03-03). *Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Bernstorp.*
- Kreera Samhällsbyggnad AB (2021-12-07). *Landskapsanalys - Fristående stora skyltar på Stora Bernstorp.*

Planprocess

Denna detaljplan har tagits fram med standardförfarande.



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

Riksintresse för väg

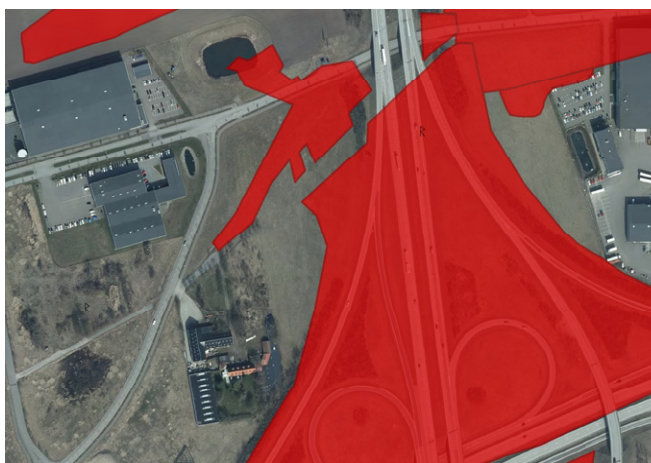
Väg E6/E20/E22 ingår i det nationella stamvägnätet som är av riksintresse. Planområdet gränsar mot motorvägen i öster.

Detaljplanen kommer att innebära en viss trafikökning i området. Mängden trafik är kopplat till vilken typ av verksamhet som etablerar sig på fastigheten. Planläggningen kommer inte att förhindra funktionen för motorvägen.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

En del av planområdet är markerat för fornlämningar i Forsök. Marken omfattas av ett boplotsområde (L1989:983) (RAÄ-nummer: Burlöv 67:1). Boplotsområdet är undersökt och borttaget. Malmö Museer utförde en arkeologisk utredning steg 1 inom boplotsområdet. Lämningen bestod bland annat av ben/horn, bränd lera/lerklining, flinta, keramik, brunnar, stolphus och kokgropar.



Fornlämningar i området.

Översiktsplan

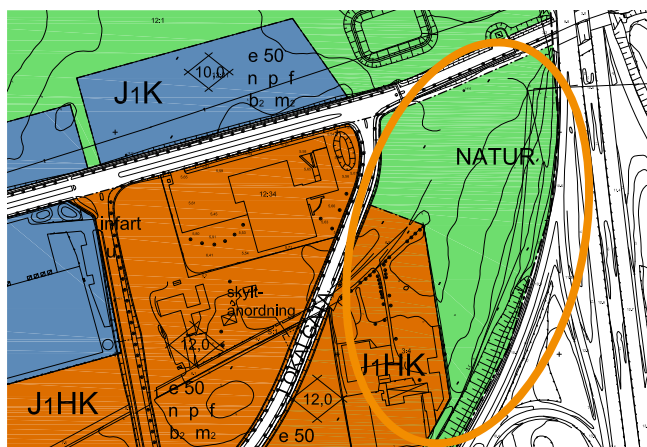
Enligt översiktsplanen, *Framtidsplan för Burlövs kommun* (Antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), lämpar sig området kring Stora Bernstorp för både storskalig handel och storskalig industriverksamhet.

Området för industri och handel bör enligt översiktsplanen avgränsas av trafikplats Sunnanå, Stora Bernstorps gård med övergripande grönsstrukturänk och Sege ås strandskyddsområde. Samtidigt är aktuellt planområde som ligger intill trafikplatsen utpekad som naturmark.



Uppdraget är inte helt i linje med översiktsplanens intentioner men strider inte mot den övergripande beskrivningen och därför har detaljplanearbetet skett med standardförfarande.

Detaljplan



Utsnitt från gällande detaljplan. Planområdet är inringat.

Gällande detaljplan för området är detaljplan nummer 240, *Detaljplan för del av Sunnanå 12:1 m.fl., Stora Bernstorp II*. Genomförandetiden gick ut 2018-03-22.

I detaljplanen är marken planlagd som allmän platsmark, natur. Planbestämmelsen är specificerad genom följande: Naturmark, gång- och cykelvägar, ledningar, pumpstationer och andra allmännyttiga anordningar får uppföras. En del av marken är planlagd som industri, handel och kontor.

Övriga kommunala styrdokument och beslut

Trafikplan

Trafikplan Burlöv (2014-10-20) är ett strategiskt måldokument som ska fungera tillsammans med översiktsplanen 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.

Inga specifika åtgärder är utpekade i trafikplanen för planområdet.

Kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde

Burlövs kommun, Lomma kommun, Malmö kommun, Staffanstorps kommun, SVEDAB, Länsstyrelsen och Vägverket tog fram *Kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde* (februari 2000) i samband med utbyggnaden av motorvägen. Programmet ska ses som ett hjälpmedel för statlig och kommunal planering. Utifrån programmet ska ny bebyggelse utformas med stor arkitektonisk insikt. Byggnaderna ska ha vackra fasader mot såväl motorvägen som mot lokalgator.



Planområdet (inringat) ligger vid Yttre Ringvägen och Trafikplats Sunnanå.

Förutsättningar

Platsens historia

Planområdet ligger i ett område som har präglats av jordbruk. Flera gårdar finns i närområdet. Gårdarna har sammanbundits av en väg vars sträckning har gått genom planområdet. Rester av denna väg kan skönjas idag.

Burlövs kommun och Malmö stad träffade i slutet av 1980-talet en överenskommelse om utbyggnad av ett industriområde vid Stora Bernstorp. Området var runt 100 hektar stort och Burlöv skulle ansvara för området norr om riksväg 11. Så småningom kom även planer för ett stort handelscentrum. Efter många års planerande, protester och överklagande tog handelsområdet så sakteliga form.¹

Områdets karaktär

Platsen är belägen i ett större handels- och verksamhetsområde med framför allt kommersiell service. Området präglas också av den storskaliga infrastrukturen.

Befintlig bebyggelse

Planområdet omfattar ingen befintlig bebyggelse.

Natur och landskapsbild

Geologi

Jordarterna inom planområdet består av postglacial sand, lerig morän samt morängrovlera.

Topografi

Det finns en lågpunkt i den västra delen av planområdet. Den lägsta punkten i närområdet är annars nordost om planområdet där Starrvägen passerar under motorvägen.

Grundvatten

Området ligger på grundvattenförekomsten Sydvästra Skånes kalkstenar som har god kemisk och kvantitativ status.

Vattenområden och våtmarker

Sege å rinner norr om Starrvägen. Ån mynnar ut i Öresund söder om friluftsområdet Spillepeng. Ungefär

hälften av kommunens dagvatten avvattnas genom Sege å som även omfattas av strandskydd.

Grönstruktur

Naturmarken som planområdet består av är en del av den övergripande grönstrukturen i Stora Bernstorp. Stråket går längs med motorvägen och binder samman Bernstorps mosse och Sege å.

Jordbruksmark

Planområdet består av gammal jordbruksmark som har blivit allt mer omgärdad av infrastruktur och storskalig bebyggelse.

Kulturhistorisk miljö

Planområdet gränsar till den gamla gårdsmiljön Södragård.

Alléer

Till gårdsmiljön Södragård finns en allé och längs den gamla vägsträckningen norr om finns rester av väg och allé fortfarande kvar. En besiktning och bedömning av träden har genomförts². Alléerna består av uteslutande oxlar, *Sorbus intermedia*. De är inte fulltaliga vilket betyder att en eller flera luckor eller glapp finns. Inget träd bedöms vara utbytt/-ersatt. Träden är medelålders och uppskattad ålder är cirka 70 år. Alléerna omfattas av biotopskydd. Samtliga av träden bedöms ha högt bevarandevärde på grund av placering och biotopskydd/allé.



Oxelallé in mot gården.

1 Ann Mellblom (2014). *Burlövs kommun III 1970-2014*.

2 SveArb AB (Juli 2022). *Besiktning Sunnanå 12:1*.

Trafik

Gator

Planområdet gränsar mot Vassvägen i väster och Starrvägen i norr.

Kollektivtrafik

Stadsbuss 4 går till Stora Bernstorp, cirka 650 m från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns både utmed Vassvägen och Starrvägen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Marken är gammal jordbruksmark och det finns inga uppgifter om att det har förekommit någon verksamhet som kan ha orsakat föroreningar på platsen.

Radon

I Burlövs kommun har ingen högriskmark för radon påträffats. Hela kommunen har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m³.

Buller

Planområdet ligger i anslutning till motorvägen och trafikplats Sunnanå vilket påverkar bullernivåerna i området.

Skyddszoner

Naturområdet har fungerat som en skyddszon mot motorvägarna för bebyggelsen innanför. Länsstyrelsen Skåne beslutade 2015-06-09 att byggnadsförbud om 50 meter råder enligt 47 § väglagen för väg E6, E22 och väg 11.

Risk för skred/höga vattenstånd

Sege å rinner som närmast cirka 160 m norr om planområdet. Sege å omfattas av strandskydd och marken längs med ån är planlagd som natur. Bebyggelsen är inte placerad inom strandskyddsområdet.

Farligt gods

Motorvägarna som gränsar till planområdet är rekommenderade vägar för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (pumpstation)

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för det kommunala VA-nätet.

VA SYD har allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar framdragna i Vassvägen. Det ligger även dricks- och spillvattenledningar längs med Starrvägen.

Sydvatten AB har en ledning i den östra delen av planområdet.

Dagvatten

Norr om planområdet finns en damm för dagvatten. Dagvattnet belastar Sege å som har otillfredsställande ekologisk status och som uppnår ej god kemisk status.

Inne på planområdet ligger privata dagvatten-/dräneringsledningar. VA SYD ansvarar inte för dessa ledningar.

El, fjärrvärme, gas (nätstation)

E.ON har ledningar längs både Vassvägen och Starrvägen samt ett stråk som går rakt igenom planområdet. Norr om planområdet finns ett kabelskåp.

Weum Gas AB har inga ledningar eller anläggningar inom aktuellt område. I närområdet finns dock distributionsledningar.

Tele, bredband

Fiber för Burlövs Öppna Stadsnät finns väster om planområdet längs Vassvägen.

IP Only har ett fiberstråk längs med Starrvägen. Skanova har ledningar längs Vassvägen, Starrvägen och motorvägen samt ett stråk som går rakt igenom planområdet.

Övriga ledningar

Ledningar för gatubelysning finns både längs med Starrvägen och Vassvägen.

Planförslag

Övergripande förslag

Planförslaget möjliggör en expansion av handelsområdet Stora Bernstorp med verksamheter, handel och kontor. Längs med motorvägen bevaras naturmark som är en del i den övergripande grönstrukturen i området. Genom att planlägga ett område som park skyddas alléerna med biotopskydd.

Ny bebyggelse

Verksamheter

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ny bebyggelse för icke störande verksamhet som kan samordnas med publikintensiv verksamhet, handel och kontor.

Gestaltning av ny bebyggelse

Byggnadshöjden är anpassad för att den ska harmoniera med den befintliga och planerade bebyggelsen i området som har en högsta byggnadshöjd om 12,0 meter. I huvuddelen av planområdet tillåts en högsta totalhöjd om 19,3 meter över nollplanet (RH2000). Utöver detta tillåts 22,5 meter i totalhöjd över nollplanet (RH2000) i mitten av planområdet. Detta område är tänkt för en högre kontorsdel.



Fasad längre än 30 m delas upp i olika volymer och genom fönsterpartier. Reklam- och identitetsskyltar hålls inom fasader. Foto: Täby Centrum, Lars Clason photography.

Byggnaderna ska ha omsorgsfullt utformade fasader mot såväl motorvägen som mot gatorna. Fasaderna ska ha samstämda material i väl anpassade färger till omgivningen och varandra för att ge ett tilltalande helhetsintryck. Voluminösa byggnader med fasader längre än 30 meter ska delas in i mindre enheter, exempelvis genom att dra in fasadlivet och/eller genom

bearbetningar av fasader. Reklam- och identitetsskyltar ska hållas inom fasader.

En landskapsanalys har tagits fram för fristående stora skyltar i Stora Bernstorp¹. Avsikten är att skapa ett ordnat uttryck gällande stora fristående skyltar både inom som utanför Stora Bernstorp handelsområde med hänsyn till både exponeringsbehov som landskaplig kontext.

I plankartan har två platser för högre skyltanordningar, så kallade pyloner, pekats ut. Den norra är reglerad till en högsta totalhöjd om 20 m och den södra 25 m. Den tillkommande skylten i områdets ytterkant ges en lägre maxhöjd. Orsaken till detta är att den markerar övergången till en annan typ av miljö, de öppna odlingsmarkerna i norr och öst, samt att den är nära boendemiljöer i Nordanå. Inkommande bygglov gällande pyloner ska remitteras till Trafikverket.

Eventuella materialupplag placeras med fördel inomhus, alternativt döljs med vegetation och/eller med annan tilltalande avskärmning. Lastbryggor och andra tekniska anordningar bör utformas och placeras på ett sådant sätt att de ger en god helhetsverkan med byggnaden och omgivningen som helhet.



Fasad delas upp med hjälp av volymförskjutningar, färgsättning och fönsterpartier. Foto: Swisspearl, Ivan Brodey.

Grönstruktur

Natur

Den östra delen av planområdet mot motorvägen behålls som naturmark. Detta stråk är en del av den övergripande grönstrukturen i Stora Bernstorp.

Park

Området vid alléerna planläggs som park för att be-

¹ Kreera Samhällsbyggnad AB (2021-12-07). Landskapsanalys - Fristående stora skyltar på Stora Bernstorp.

vegetation så att helhetsintrycket blir att de upplevs som mindre omfattande anläggningar. En sådan utformning bidrar också till att man på ett säkrare sätt kan förflytta sig mellan bilen och byggnaden samt till att ge god orienterbarhet.

Risk

Byggrätten är anpassad till att det råder byggnadsförbud inom 50 meter från Trafikverkets motorvägar. Riskbedömning för ny detaljplan, Del av Sunnanå 12:1, Burlöv har tagits fram av Bengt Dahlgren AB².

Bengt Dahlgren AB bedömer att risknivåerna är förhöjda inom aktuellt planområdet. Individrisknivån och samhällsrisknivån med avseende på transporter med farligt gods på E6/E20/E22 befinner sig inom ALARP-området. Tre olika riskreducerande åtgärder har föreslagits och rekommenderas att införas som planbestämmelse för aktuell detaljplan. Under förutsättning att föreslagna åtgärder beaktas bedöms en rimlig riskhänsyn tagits med avseende på olycksrisker inom planområdet.

De riskreducerande åtgärderna som föreslås baseras på Boverkets och Räddningsverkets rapport "Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner":

- Naturområde bör utformas så att det ej uppmuntar till stadigvarande vistelse inom 30 meter från E6/E20/E22.
- För att säkerställa utrymningsmöjligheterna från byggnader vid en olycka med utsläpp av brandfarlig eller giftig gas rekommenderas att utrymningsvägar finns tillgängliga i fasad riktad bort från E6/E20/E22.
- Friskluftsintag till byggnader bör placeras vänt bort från vägen på tak eller i fasad mot skyddad sida för att minska risken för brännbar gas att nå in i byggnader.

Planbestämmelser utifrån riskbedömningen finns införda i plankartan.

Teknisk försörjning

El (nätstation) och gas

För att kunna försörja planområdet med el erfordras nya nätstationer. Lämpliga placeringar är i västra sidan längs Vassvägen eller norra sida längs Starrvägen.

I närområdet finns distributionsledningar där Weum Gas kan erbjuda gasanslutningar till exploatören.

Tele, bredband

Kanalisation finns i gatan utanför planområdet.

Avfall

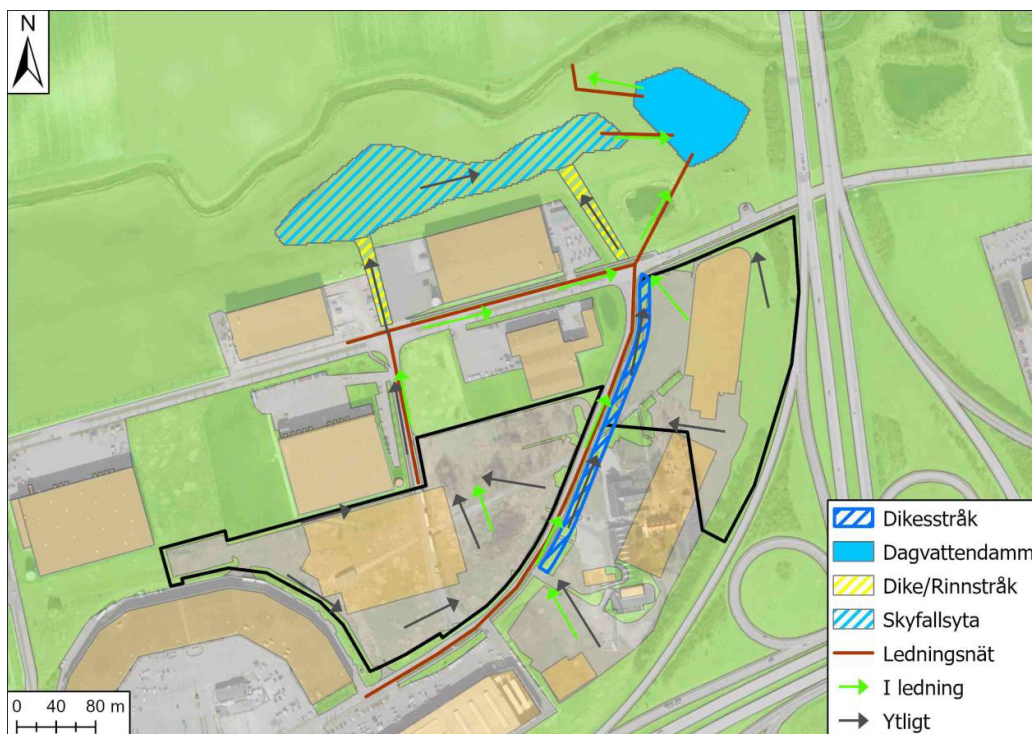
Hur avfallshanteringen planeras avgörs vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan, men detaljplanen ger möjlighet till att krav och riktlinjer följs enligt avfallsplanen.

Vatten och avlopp

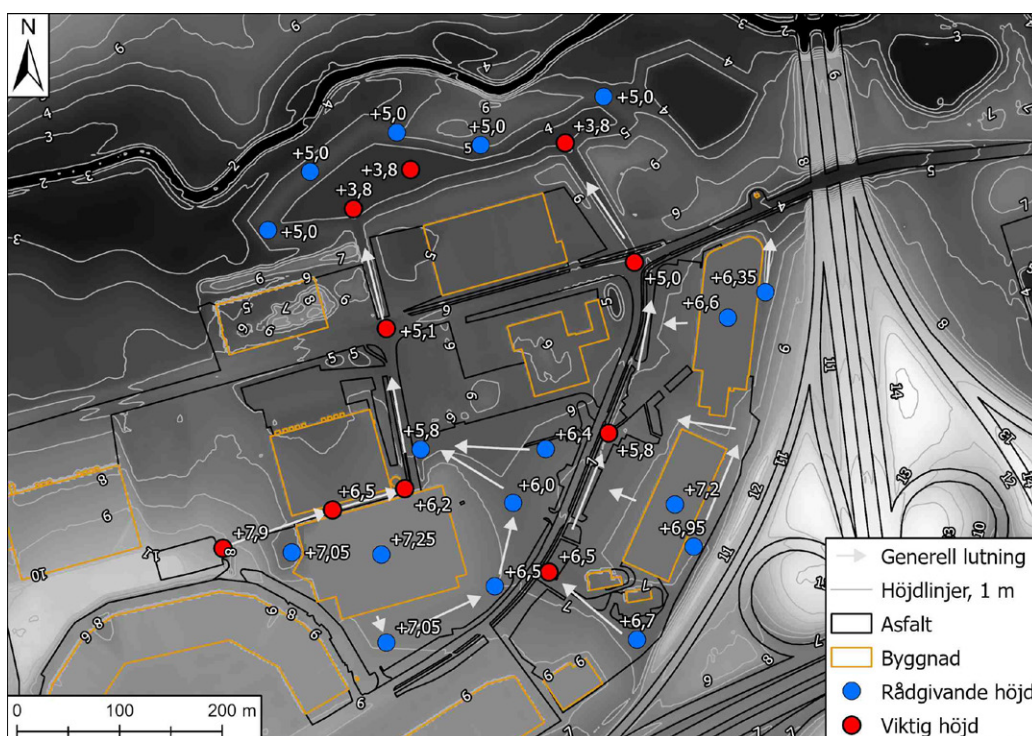
Verksamhetsområdet för det kommunala VA-nätet kommer att utvidgas för att omfatta även det aktuella planområdet.

Anslutning för dricks- och spillvatten kan ske i Vassvägen.

² Bengt Dahlgren AB (2021-08-10). Riskbedömning för ny detaljplan, Del av Sunnanå 12:1, Burlöv.



Lösningförslag för att hantera dagvatten och skyfall.



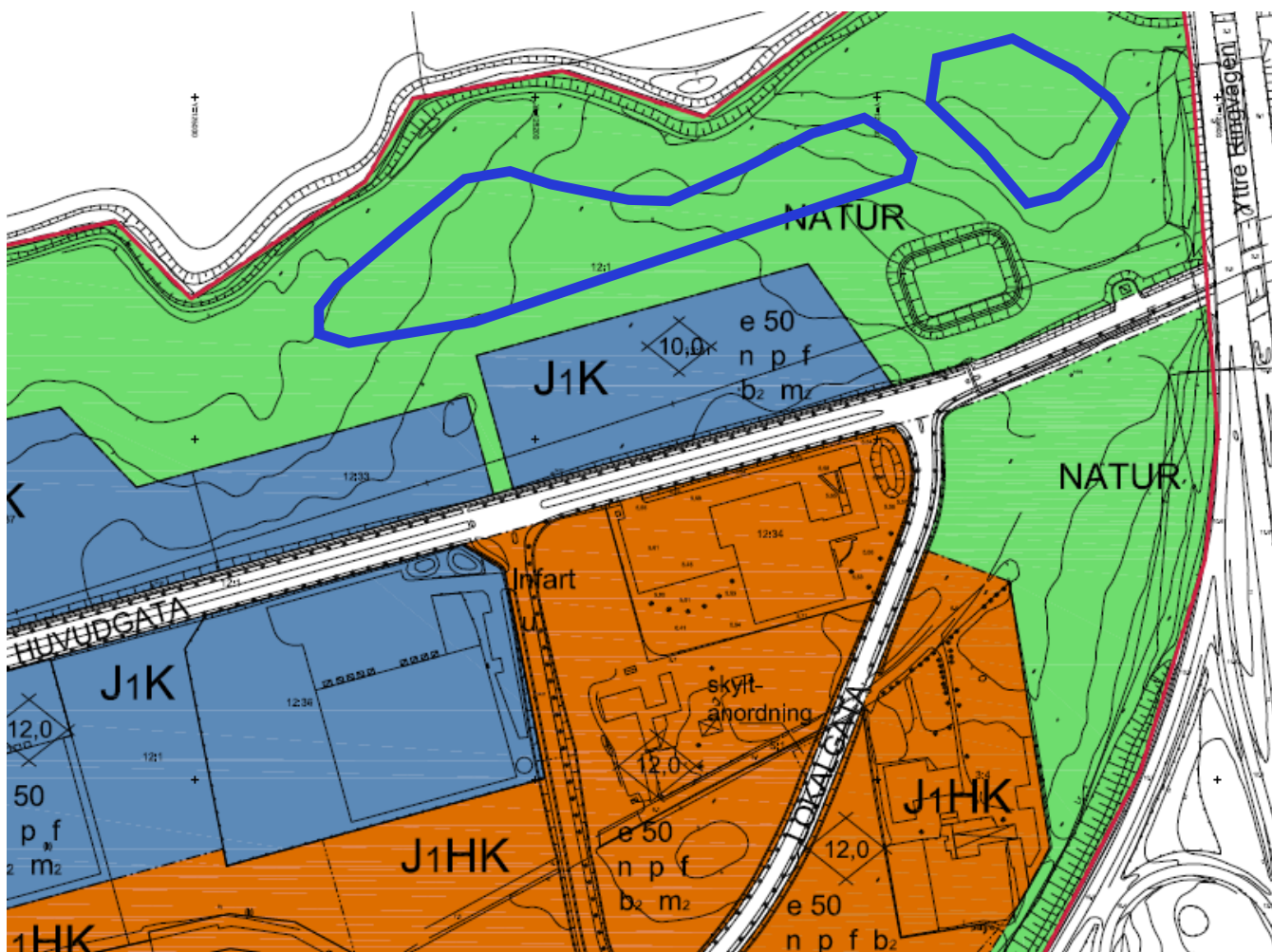
Figuren visar framtagen höjdsättning och generell lutning som eftersträvas för yttlig avrinning.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för östra Bernstorp³. Dammen norr om planområdet och Starrvägen har kapacitet för att fördröja dagvatten från exploateringsområdet. Eventuellt kommer denna damm att flyttas i framtiden. Utredningen finner att

det är möjligt att nyttja dammen både i sin nuvarande utformning och om den skulle flyttas längre ner Sege å, så länge kapaciteten i dammen förblir den samma. Detaljplan för del av Sunnanå 12:1 m.fl. (Stora Bernstorp II) (DP 240) möjliggör dagvattenlösningen med dagvattendammar liksom utredningen föreslår, se kommande figur.

3 WSP Transport & Infrastructure (2023-03-03). *Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Bernstorp.*



Utsnitt ur Detaljplan för del av Sunnanå 12:1 m.fl. (Stora Bernstorp II) (DP 240) som redovisar att dagvatten- och skyfallslösningen är möjlig plantekniskt. Ungefärlig utbredning av svämningsområde (den västra större ytan) och dagvattendamm (den östra) markerat i blått.

Det är lämpligt med oljeavskiljare om större parkeringsplatser anordnas.

Skyfall

Skyfallsvattnet från planområdet och området söder om föreslås ledas till en skyfallsytan som anordnas på befintlig naturmark nordväst om planområdet i närheten till Sege å. Ett dikesstråk föreslås parallellt med Vassvägen (på östra sidan) som fångar upp skyfallsvattnet från planområdet och området söder om detta. När dikesstråket når korsningen Vassvägen/Starrvägen föreslås det att det öppnas upp ett rinnstråk så att vattnet kan passera korsningen och på så vis rinna till skyfallsytan.

Dimensionen på diket är att det har en längslutning på 5 %, sidoslänt på 1:4, bottenbredd på 1 m och ett djup på 0,7 m. I planen avsätts ett 7 m brett stråk som gatumark för att diket ska kunna anläggas längs med Vassvägen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Förfarande

Detaljplanen är inte helt i linje med översiktsplanens intentioner men strider inte mot den övergripande beskrivningen, därför har detaljplanearbetet bedrivits med standardförfarande. Planen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Genomförandetid

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

Detaljplanen får endast ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter det att genomförandetiden löpt ut får detaljplanen ändras eller upphävas utan beaktning av de rättigheter som uppkommit genom detaljplanen (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Burlövs kommun ansvarar för den allmänna platsmarken, för vilket exploatören bekostar del av enligt den nytta som uppstår för exploatören. Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Avtal

Optionsavtal

Ett optionsavtal tecknades mellan Burlövs kommun och bolaget Ålagillet 1 AB (Rico Estate Development AB) den 2018-07-05 som avser den mark som är belägen mellan Strands överskott och Starrvägen i Stora Bernstorp (KS:2014:193). Enligt optionsavtalet har bolaget rätt att inom två år från undertecknandet förvärva 24 000 kvm av kommunens mark på villkor att gällande detaljplan ändras och vinner laga kraft. Syftet med förvärvet är att utveckla Stora Bernstorps handelsområde åt öster. Kommunstyrelsen beslutade 2020-06-01 (§ 88) att optionsavtalet med Ålagillet 1 AB för del av Sunnanå 12:1 förlängs med två år.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättades innan antagandet vilket beskriver och reglerar hur exploateringen ska gå till samt hur ansvaret mellan exploatören och kommunen ska fördelas.

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder.

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal upprättades innan antagandet mellan exploatören och kommunen, vilket reglerar kostnader för framtagande av detaljplanen.

Köpeavtal

Ett köpeavtal har upprättats den 19 oktober 2021 mellan exploatören och kommunen, vilket avser förvärv av fastigheten del av Burlöv Sunnanå 12:1 motsvarande ett område om cirka 25 500 m².

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom planområdet som behövs för att genomföra detaljplanen ombesörjs och bekostas av exploatören, det avser både kvartersmark och allmän platsmark.

All mark som utgörs av allmän platsmark ska överföras genom fastighetsreglering till en kommunägd fastighet, lämpligen Sunnanå 12:1. Fastighetsreglering av allmän platsmark sker genom överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägare.

Ansökningar om fastighetsbildning lämnas till Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt som går genom planområdet. Denna bedöms inte behöva förändras.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Plankostnadsavtal har slutits mellan kommunen och exploatören. Det är exploatören som står för kostnaderna av detaljplanearbetet.

Förrättningskostnader

Fastighetsbildningar bekostas av exploatören och ombesörjs av exploatören.

Inlösen och ersättning

Inlösen, för ersättning för mark som enligt detaljplanen behöver överföras från exploatören till kommunen eller motsatsvis, regleras i en överenskommelse som bilaga till exploateringsavtalet. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjas.

Kostnader för allmän platsmark

Exploatören bekostar del av kostnaderna, medan kommunen ansvarar för ombyggnad och utbyggnad av allmän platsmark. Kommunen ansvarar även för och bekostar drift och underhåll av allmän platsmark. Kostnaderna fördelas i exploateringsavtalet.

VA-kostnader

VA SYD är huvudman för det allmänna VA-nätet. VA SYD ansvarar för och bekostar VA-anläggningar. Kostnaden för eventuell utbyggnad och ombyggnad av det allmänna vatten- och avloppsnätet finansieras genom anslutningsavgifter enligt vid tid gällande VA-taxa. VA SYD ansvarar för och bekostar även drift och underhåll av VA-nätet. Drift och underhåll finansieras genom brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Ledningskostnader

Ledningshavare ansvarar för och bekostar utbyggnad samt drift och underhåll av energiförsörjningsledning, nätstationer, tele- och bredbandskablar. Anslutnings- och brukningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive ändamål av ledningsägare och operatörer. Ledningar som behöver flyttas eller skyddas med anledning av exploateringen och som inte bekostas av ledningsdragande verk ska bekostas av exploatören.

Kostnader för dagvatten- och skyfallshantering

Kostnader för den dagvatten- och skyfallshantering som beskrivs under tekniska frågor, kommer att fördelas mellan Ålagillet 1 AB, Autotema AB och Burlövs

kommun. Det kommer att fördelas i proportion till den nytta vardera part erhåller genom lösningarna för dagvatten- och skyfallshanteringen, som i sin tur regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar

Dokumentationen och Skanovas kablar är gamla och innehåller en del brister men kabeln som går rakt igenom planområdet förutsätts vara ur drift. Detta innebär att den kan raseras om den är i vägen, men den behöver med största sannolikhet ändförslutas.

E.ON:s ledning som går rakt igenom planområdet är möjlig att flytta till gatan.

Exploatören ansvarar för tillstånd, flytt och åtgärder på befintliga ledningar samt bekostar detta.

Dagvatten- och skyfallshantering

För genomförande av detaljplanen ska marken generellt lutas västerut så att vatten kan rinna ytledes mot ett dikessystem längs med Vassvägen. På östra sidan om planerad bebyggelse ska marken luta ner mot underfarten under motorvägen för att undvika vatten mot byggnaden i samband med skyfall. Om önskvärt kan en kupolbrunn eller liknande ansluten till ledningsnätet anläggas i nordöstra änden av planområdet för att minimera hur mycket vatten som rinner mot underfarten.

Dikessystemet längs med Vassvägen ska även leda vatten ytligt från området söder om detaljplanen om det byggs ut i framtiden. Dikessystemet kommer att utformas så att det säkerställs att vattnet från området söder om planområdet kan rinna ut via dikessystemet. Vid korsningen Vassvägen/Starrvägen justeras höjden något så att vattnet ytligt kan fortsätta i ett dike/rinnstråk till en översvämningsyta innan det också dräneras till dagvattendammen. Dagvattnet från planområdet kommer att ledas i ledning till dagvattendammen.

Placering av skyfallsyta och flytt av dagvattendamm utgör enbart förslag och kan justeras i ett senare skede.

Brand

Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet i bygglovsprocessen.

Konsekvenser

Miljökonsekvenser

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.

Miljöbedömning

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

Miljökvalitetsnormer

Vatten- och luftkvalitet

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvattenförekomster överskrids. Närmaste vattendrag är Sege å cirka 160 m norr om planområdet. Genomförda föroreningsberäkningar¹ visar på bra resultat för Sege å och anläggningen av skyfallsytan minskar risken för att ån ska ta emot extra flöden vid kraftiga regn. Exploateringen bedöms alltså inte försvåra för Sege å att uppnå miljö kvalitetsnormerna utan snarare hjälpa den att göra detta.

För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till lagkraven. Området har inte de karaktäristika som kännetecknar områden med höga föroreningshalter. Området har inte ett slutet gaturum med höga byggnader vilket vanligen krävs.

Trafik

En trafikanalys av WSP är utförd för området². Trafikanalysen för handelsområdet #Bernstorp med omnejd påvisar att det idag inte finns några trafikala problem och att vägnätet har god kapacitet i förhållande till de trafikmängder som trafikerar området. Resultaten från trafikanalysen påvisar att en etablering på Sunnanå 12:1 kommer ha en marginell påverkan på vardagstrafiken i området. Känslighetsanalysen påvisar att det finns risk för trafikala problem om trafiken ökar med 30% eller mer. Vid 30% trafikökning (som kan översät-

tas till helgtrafik under den mest belastade timmen) så uppstår framkomlighetsproblem från vissa parkeringsytor. Köerna bedöms hanterbara men att belastningsgraden ligger i närheten av kapacitetsgränsen och tillfällen med ännu högre trafik kan orsaka trafikala problem lokalt. Det bedöms dock vara liten risk för köut på Riksväg 11, även om trafiken ökar med upp till 50%.

Trafikanalysen syftar till en vardag och inte helg, således kan det uppstå mer köer under helger än vad trafikanalysen påvisar. Vissa helger, i synnerhet storhelger, skulle det kunna uppstå trafikala problem i området under de mest belastade perioderna. Då infrastrukturen dimensioneras för en vardag så får man räkna med vissa köer under en fredagseftermiddag eller helger då trafikmängderna generellt är högre.

Baserat på resultaten bedöms dock helgtrafiken kunna hanteras då scenariot med +30% trafik i området kan antas motsvara en helgdag.

Sammanvägd är WSP:s bedömning att det är möjligt att etablera på Sunnanå 12:1 baserat på trafikanalysen och dagens trafikmängder, även om resultaten påvisar att trafiksystemet kommer bli högt belastat under helger eller andra perioder med generellt högre trafikflöden.

Det utbyggda cykelvägnätet samt bussförbindelserna till området ökar möjligheterna att resa mer hållbart till platsen. En utökning av arbetsplatser i Stora Bernstorp kan också ge ett bättre resandeunderlag för kollektivtrafiken i området.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det finns ingen mark planlagd för bostäder i närheten av planområdet. Eventuell industriell verksamhet som etablerar sig ska kunna samordnas med publikintensiv verksamhet. Den planerade verksamheten bedöms inte vara störande för omgivningen. Den främsta bullerskällan i området är från motorvägarna.

Skyddsavstånd

Skyddsavståndet på 50 meter till motorvägarna har varit avgörande för byggrättens placering. Parkering kan förekomma på prickmark på minst 30 meters avstånd från motorvägarna.

¹ WSP Transport & Infrastructure (2023-03-03). *Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Bernstorp*.

² WSP Advisory (2021-11-03). *PM – TRAFIKANALYS DETALJPLAN FÖR DEL AV SUNNANÅ 12:1*.

Risker

Detaljplanen kommer inte att hindra att farligt gods fortsatt kan transporteras på motorvägsnätet.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk och hårdgörs. Ytorna och spridningskorridorerna för växter och djur minskar därmed. Viss naturmark behålls dock för att kopplingarna i den övergripande grönstrukturen inte ska brytas. Detaljplanen möjliggör att de biotopskyddade alléerna bevaras.

Stadsbild/landskapsbild

Möjligheten att bebygga kvartersmarken med storskaliga byggnader kommer att förändra landskapsbilden och vad man upplever i området. När man färdas förbi på vägarna och motorvägen kommer vyerna att förändras.

Fornlämningar

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

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

Detaljplanen möjliggör en försäljning och därmed intäkt för kvartersmarken.

Konsekvenser för fastigheter

Följder för fastigheter inom planområdet:

Fastighet	Påverkan
Sunnanå 12:1	Den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark styckas av för att bli en egen fastighet.

Sociala konsekvenser

Service

Detaljplanen möjliggör ett utökat serviceutbud i handelsområdet Stora Bernstorp.

Barnkonventionen/Barnperspektivet

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den också kallas, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.

Det finns inga bostäder eller skolor i närheten av planområdet där barn vistas. Då planområdet ligger i ett industri- och handelsområde kommer de flesta barn troligtvis att komma hit tillsammans med sina föräldrar beroende på vilken typ av verksamhet eller vilka butiker som etableras.

Gång- och cykelvägar ansluter till planområdet vilket gör att äldre barn kan färdas till området på egen hand.

Planförslaget bedöms ha en begränsad påverkan med hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Social hållbarhet

Detaljplanen ger möjlighet till nya arbetsplatser och försörjning för människor vilket är grundläggande för den sociala hållbarheten. Hur många arbetsplatser som skapas och om det blir en besöksintensiv plats är beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig.

Gång- och cykelkopplingarna samt busslinjen till Stora Bernstorp gör det möjligt att ta sig till planområdet även om man inte kan eller vill äga en bil.

Säkerhet och trygghet

Exploateringen sker på ett säkerhetsavstånd från motorvägen. Gång- och cykelvägarna till området är separerade från bilvägarna för ett mer trafiksäkert resande.

Medverkande

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

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Fanny Jacobsson
Planhandläggare

Förklaringar av planbestämmelser

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

	Användning av mark och vatten
	<u>Allmänna platser</u>
NATUR	Naturområde (4 kap. 5 § 2 PBL) <i>Naturområde, friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Gång- och cykelvägar, ledningar, pumpstationer och andra allmännyttiga anordningar får uppföras. Naturområdet är en del av den övergripande grönstrukturen i Stora Bernstorp.</i>
PARK	Park (4 kap. 5 § 2 PBL) <i>Området planläggs som park för att skydda befintliga alléer som omfattas av biotopskydd. Gångstråk och cykelväg tillåts.</i>
GATA	Gata (4 kap. 5 § 2 PBL) <i>Utökning av gatumark längs med Vassvägen syftar till att skapa ett dike för att ta hand om skyfallsvatten.</i>
	<u>Kvartersmark</u>
ZHK	Icke störande verksamhet, handel och kontor. Nätstationer får uppföras med en sammanlagd maximal byggnadsarea om 100 m². (4 kap. 5 § 3 PBL) <i>Syftet med planbestämmelsen är att ge möjlighet att bebygga angiven yta med byggnader för verksamheter med icke störande verksamhet, handel och kontor. För att kunna försörja planområdet med el erfordras nya nätstationer.</i>
	Egenskapsbestämmelser för allmän plats
dike	Dike för skyfallsvatten ska finnas. (4 kap. 10 § PBL) <i>Ett dikesstråk planeras parallellt med Vassvägen (på östra sidan) som fångar upp skyfallsvatten från planområdet och området söder om detta.</i>
genomfart	Genomfart för fordonstrafik får anordnas. (4 kap. 5 § 2 PBL) <i>I en del av allén där träd saknas tillåts genomfart för fordonstrafik för att binda samman de olika delarna av verksamhets- och handelsområdet.</i>
n	Träd får inte fällas. Träd som undantagsvis måste fällas till följd av skada eller sjukdom ska ersättas. (4 kap. 10 § PBL) <i>Syftet med bestämmelsen är att områdets befintliga naturvärden i möjligaste mån ska bevaras. Alléerna är biotopskyddade.</i>
+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet (RH2000). (4 kap. 10 § PBL) <i>Denna planbestämmelse syftar till att reglera marknivåns höjd för att säkerställa vattenavrinning.</i>
	<u>Skydd mot störningar</u>
m	Mark inom 30 meter från E6/E20/E22 ska utformas så att det ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse. (4 kap. 12 § PBL)

Med stadigvarande vistelse avses exempelvis lekplatser, utegym och liknande.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

+0.0

Föreskriven höjd över nollplanet (RH2000). (4 kap. 10 § PBL)

Denna planbestämmelse syftar till att reglera marknivåns höjd för att säkerställa vattenavrinning.

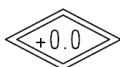
Bebyggandets omfattning

Största byggnadsarea är 9 500 m². (4 kap. 11 § 1 PBL)

Denna planbestämmelse syftar till att reglera hur stor del av kvartersmarken som får bebyggas.

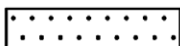
Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet (RH2000). (4 kap. 16 § 1 PBL)

Byggnadshöjden är anpassad för att den ska harmoniera med den befintliga och planerade bebyggelsen i området som har en högst byggnadshöjd om 12,0 meter. I huvuddelen av planområdet tillåts en högsta totalhöjd om 19,3 meter över nollplanet (RH2000). Utöver detta tillåts 22,5 meter i totalhöjd över nollplanet (RH2000) i mitten av planområdet.



Byggnad får inte uppföras. (4 kap. 11 § 1 PBL)

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras. Syftet är att skapa ett bebyggelsefritt säkerhetsavstånd till motorvägen.



Placering

p

Byggnader ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns. (4 kap. 16 § 1 PBL)

Utformning

f₁

Fasader ska delas upp om fasadlängden är längre än 30 meter genom exempelvis volymförskjutning, fönstersättning, fönsterband, materialanvändning och/eller färgsättning. (4 kap. 16 § 1 PBL)

Syftet med bestämmelsen är att bryta upp stora byggnader i mindre delar och att ge en intressant gestaltning av bebyggelsen längs Yttre Ringvägen och in mot vägarna i handelsområdet.

f₂

Reklam- och identitetsskyltar ska hållas inom fasader. (4 kap. 16 § 1 PBL)

Syftet är att hålla området fritt från skyltar som kan störa landskapsbilden.

skyltanordning₁

En (1) skyltanordning, med högsta totalhöjd på 20 m, får uppföras. (4 kap. 16 § 1 PBL)

Avsikten är att skapa ett ordnat uttryck gällande stora fristående skyltar både inom som utanför Stora Bernstorp handelsområde med hänsyn till både exponeringsbehov som landskaplig kontext.

skyltanordning₂

En (1) skyltanordning, med högsta totalhöjd på 25 m, får uppföras. (4 kap. 16 § 1 PBL)

Avsikten är att skapa ett ordnat uttryck gällande stora fristående skyltar både inom som utanför Stora Bernstorp handelsområde med hänsyn till både exponeringsbehov som landskaplig kontext.

b₁

Byggnadsteknik

Utrymningsvägar ska finnas på fasad som är vänd bort mot från väg 11 och E6/

E20/E22. (4 kap. 12 § och 16 § 1 PBL)

Syftet med bestämmelsen är att minska risken ifall till exempel en olycka med farligt gods sker.

b₂

Friskluftsintag till byggnader ska placeras vänt bort från väg 11 och E6/E20/E22 på tak eller i fasad mot skyddad sida. (4 kap. 12 § och 16 § 1 PBL)

Syftet med bestämmelsen är att minska risken ifall till exempel en olycka med farligt gods sker.

b₃

Lägsta nivå för färdigt golv ska vara minst 0,2 meter över anslutande marknivå undantaget entréer. (4 kap. 16 §)

Syftet med denna planbestämmelse är att bebyggelsen höjdmässigt ska placeras så att den inte översvämmas.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. (4 kap 7 § PBL)

Ansvar för byggande, iordningsställande samt drift och underhåll av allmänna platser åligger kommunen.

Genomförandetid

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).



**Burlövs
kommun**