

Kommunledningsförvaltningen  
Handläggare:  
Erik Karlsson  
Planarkitekt  
erik.karlsson@burlov.se

## Lagakraftbevis för Detaljplan för Sunnanå 12:56 m.fl., Videörtsvägen

Kommunfullmäktige antog den 25 september 2023 § 64 Detaljplan för Sunnanå 12:56 m.fl., Videörtsvägen.

Länsstyrelsen Skåne beslutade den 19 oktober 2023 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

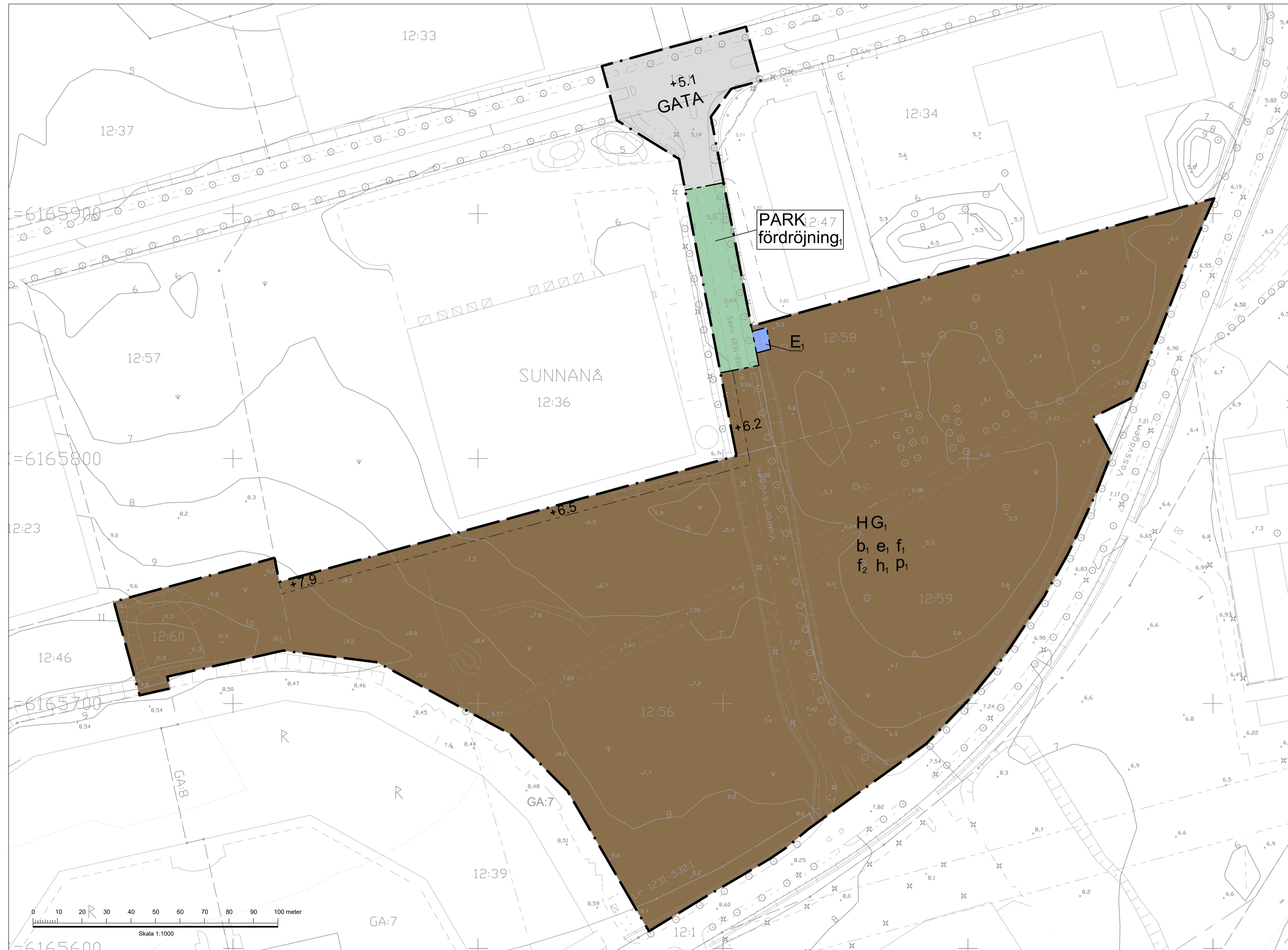
Då kommunens antagandebeslut inte har överklagats enligt 13 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900) har beslutet fått laga kraft den 21 oktober 2023.

Erik Karlsson  
Planarkitekt

Denna ruta innehåller kommunens kontaktuppgifter och är avsedd för uppläsningssprogram.

E-postadress: [burlovs.kommun@burlov.se](mailto:burlovs.kommun@burlov.se). Webbplats: [www.burlov.se](http://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.

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata
- PARK Park

Kvartersmark

- E, Transformatorstation
- G, Drivmedel. Max 2500 m<sup>2</sup>.
- H, Detaljhandel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

- +5.1 Markens höjd över angivet nollplan
- fördröjning, Fördröjningsyta för dagvatten ska finnas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, rinnväg ska finnas

Höjd på byggnadsverk

- h<sub>1</sub> Högsta byggnadshöjd är 12 m.

Markens anordnande och vegetation

- +0.0 Markens höjd över angivet nollplan

Placering

- p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras minst 5 m från fastighetsgräns.

Utformning

- f<sub>1</sub> Fasader ska delas upp om fasadlängden är längre än 30 meter genom exempelvis volymförskjutning, färgsättning, fönsterband, materialanvändning och/eller färgsättning.
- f<sub>2</sub> Reklam- och identitetsskyltar ska hållas inom fasader

Utförande

- b<sub>1</sub> Lägsta nivå på färdigt golv är + 7,3 meter över angivet nollplan.

Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub> Största bruttoarea är 17500 m<sup>2</sup>

Villkor för startbesked

- Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markföroreningar är slutgiltigt avhjälpda.

Genomförandetid

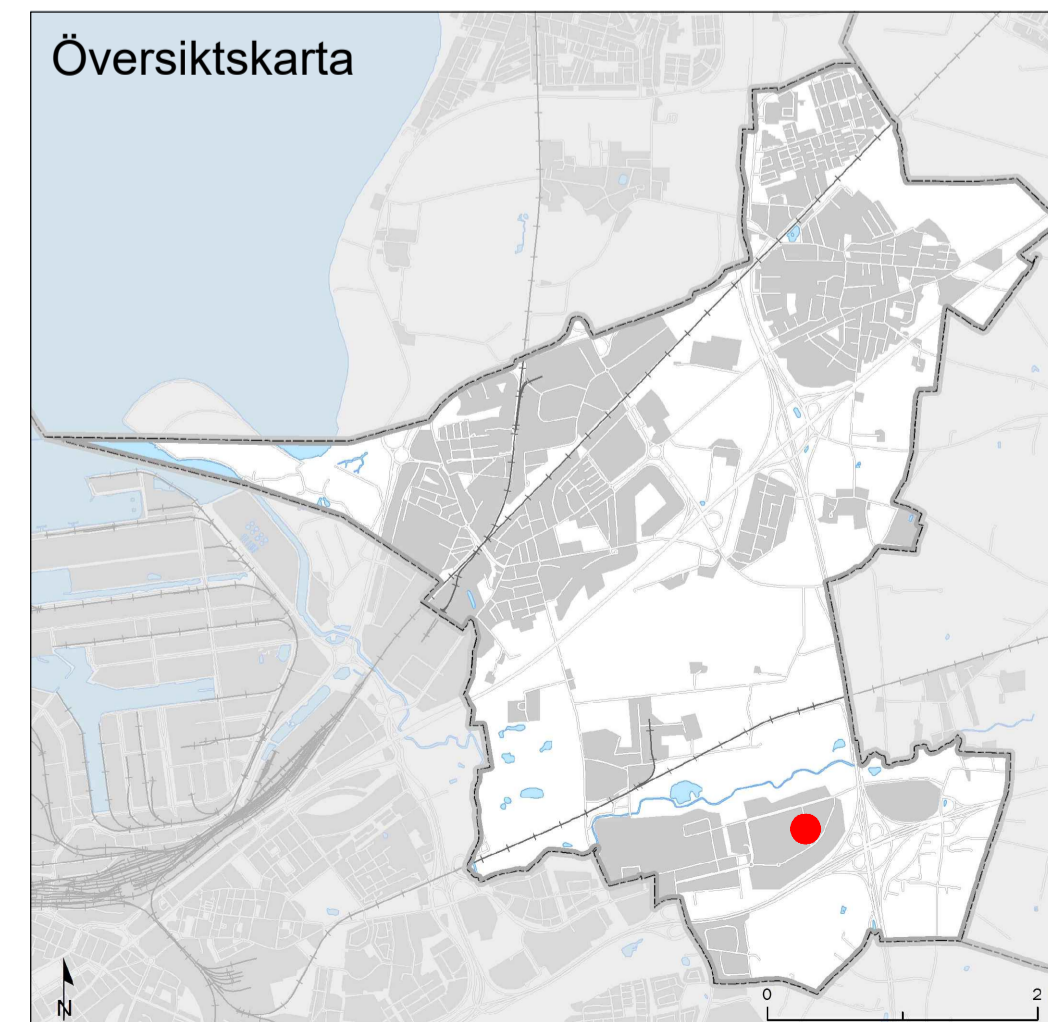
- Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m.

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

	Traktgräns, kommungräns		Strandlinje
	Fastighetsgräns		Ägostagsgräns
	Annanrättsgräns (rättighet mm)		Enskilda träd
	Ruinatskryss		Barnskog resp lövskog symboler
	Traktinamn		Åker
12:1	Registreringsnummer för fastighet med traktinamn		Ängs- hag- eller betesmark
S:7	Registreringsnummer för samfällighet		Kärr, mosse, sankmark
GA:2	Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning		Vallenyla
	Användningsgräns		Järnvägsspår
	Egenskapsgräns		Belysningsstolpe
	Bostadshus resp uthus - husliv		Markhöjd
	Bostadshus resp uthus - takkontur		Höjkurvor
	Kyrka		
	Byggnad i allmänhet		
	Skarntak		
	Transformatorbyggnad		
	Skäkel eller plank		
	Stenmur		
	Stodmur		
	Heck		
	Korfbana		
	Korfbana med kantsten		
	Gång- cykelbana		
	Slätt		
	Dike		

Grundkarta upprättad 2023-04-25 av Per-Erik Bergstedt, Metria  
Koordinatsystem SWEREF 90 13 30  
Höjdsystem RH2000

Översiktsskarta



Detaljplan för  
**Sunnanå 12:56 m.fl., Videörtsvägen**  
i Stora Bernstorp, Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av Burlövs kommun

Grundkarta upprättad 2023-04-25  
Metria AB

Elin Tängermyr  
Tillväxtchef

Erik Karlsson  
Planarkitekt

Kristina Hermansson  
Kreera Samhällsbyggnad AB

LAGAKRAFTHANDLING 2023-10-21

MEDFÖLJANDE HANDLINGAR

- Plankarta
- Planprogram
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Illustrationsplan

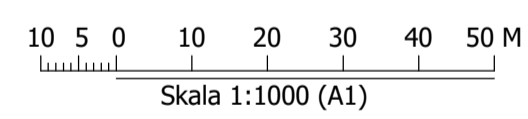
Diarienummer KS/2022:54

Antagande 2023-09-25

Laga kraft 2023-10-21

Dp 308

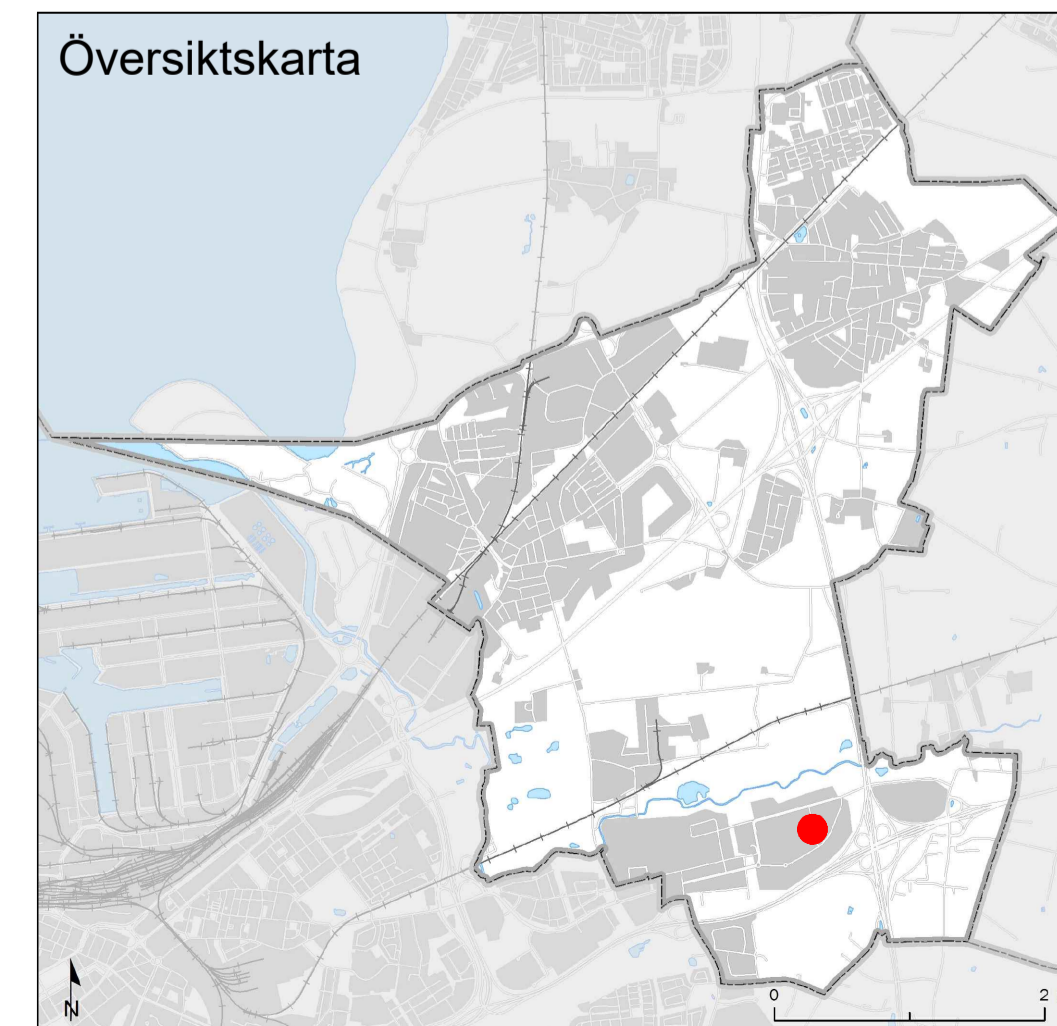




BETECKNINGAR GRUNDKARTA

<p>Traktgräns, kommungräns</p> <p>Färdighetsgräns</p> <p>Använingsgräns (träthet m.m.)</p> <p>Rutnätskryss</p> <p>BURLÖV</p> <p>12:1</p> <p>S:7</p> <p>GA:2</p> <p>Användningsgräns</p> <p>Egenskapsgräns</p> <p>Bostadshus resp. uthus - husliv</p> <p>Bostadshus resp. uthus - rakkontur</p> <p>Kyrka</p> <p>Byggnad i allmänhet</p> <p>Skärmtak</p> <p>Transformatorbyggnad</p> <p>Staket eller plank</p> <p>Stenmur</p> <p>Stödmur</p> <p>Räck</p> <p>Korfbana</p> <p>Korfbana med karlsten</p> <p>Gång- cykelbana</p> <p>Sten</p> <p>Dike</p>	<p>Strandlinje</p> <p>Ägostagsgräns</p> <p>Enstaka träd</p> <p>Barrskog resp. lövskog symboler</p> <p>Åker</p> <p>Ängs- hag- eller betesmark</p> <p>Kärr-, mosse, sankmark</p> <p>Vallfänta</p> <p>Järnvägsspår</p> <p>Belysningsstolpe</p> <p>Markhöjd</p> <p>Höjdkurvor</p>
--	---

Grundkarta upprättad 2023-04-25 av Per-Erik Bergstedt, Metria  
 Koordinatsystem SWEREF 99 13 30  
 Höjdsystem RH2000



Illustrationsplan till Detaljplan för  
**Sunnanå 12:56 m.fl., Videörtsvägen**  
 i Stora Bernstorp, Burlövs kommun, Skåne län  
 Upprättad av Burlövs kommun Grundkarta upprättad 2023-04-25  
 Metria AB

Elin Tängermyr Tillväxtchef Erik Karlsson Planarkitekt Kristina Hermansson Kreera Samhällsbyggnad AB

**LAGAKRAFTHANDLING 2023-10-21**

**MEDFÖLJANDE HANDLINGAR**

<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input checked="" type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Illustrationsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	

Diarienummer	KS/2022:54
Antagande	2023-08-25
Laga kraft	2023-10-21



# Detaljplan för Sunnanå 12:56 m fl, Videörtsvägen

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 juridiskt 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.

## Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Syfte	4
Bakgrund	5
Planhandlingar	5
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>5</b>
Riksintressen	5
Kulturmiljölagen	5
Översiktsplan	6
Detaljplan	6
Övriga kommunala styrdokument och beslut	6
Platsens historia	7
Områdets karaktär	7
Befintlig bebyggelse, verksamheter och service	7
Natur och landskapsbild	7
Trafik	8
Hälsa och säkerhet	8
Teknisk försörjning	9
<b>Planförslag</b>	<b>10</b>
Övergripande förslag	10
Ny bebyggelse	10
Grönstruktur	11
Trafik	11
Teknisk försörjning	11
<b>Genomförande</b>	<b>14</b>
Organisatoriska frågor	14
Avtal	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	15
Miljökonsekvenser	16
Hälsa och säkerhet	16
Natur- och kulturmiljö	16
Ekonomiska konsekvenser	17
Sociala konsekvenser	17
<b>Medverkande</b>	<b>18</b>
<b>Förklaringar av planbestämmelser</b>	<b>19</b>

# Inledning

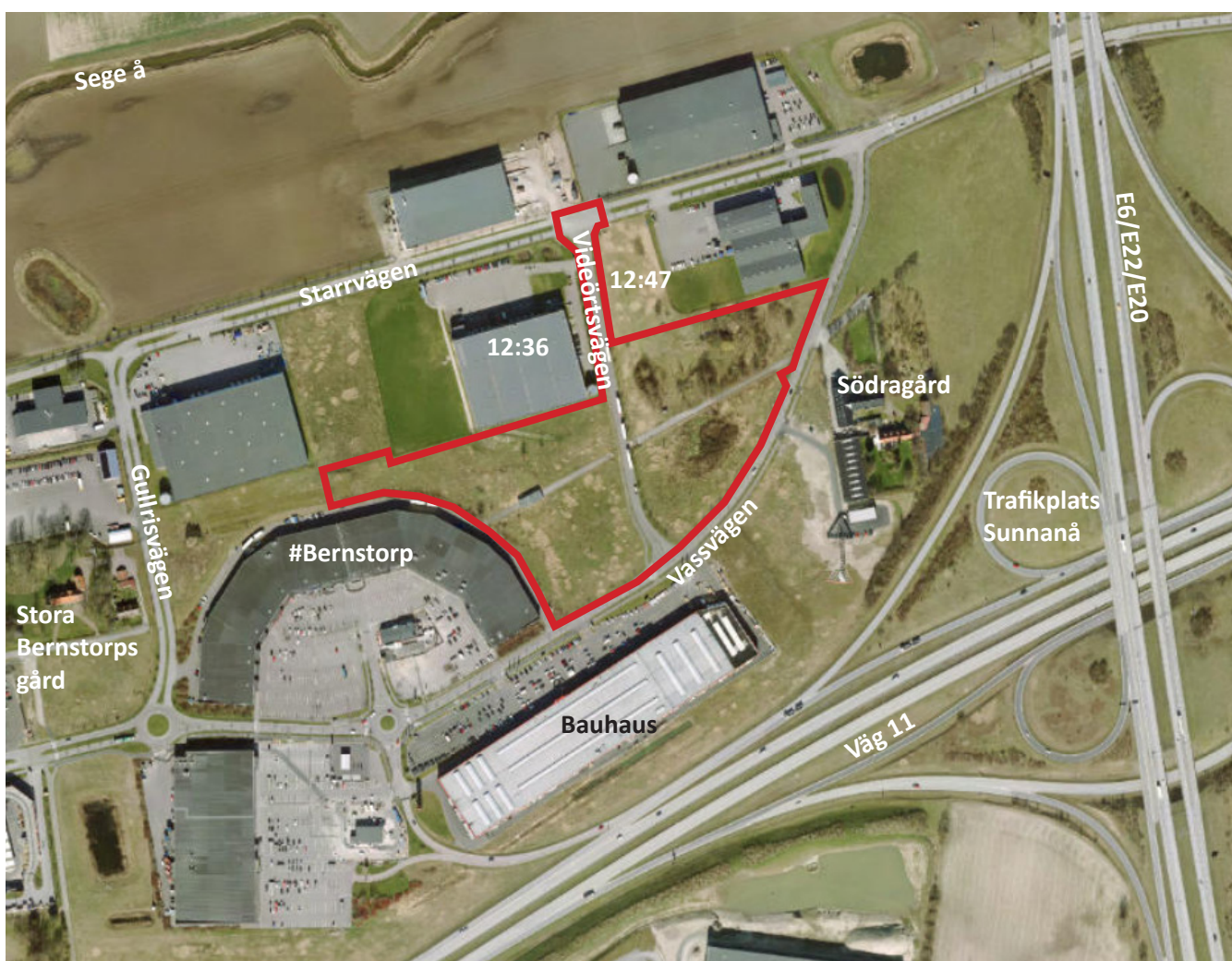
## Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för handel med livsmedel och drivmedel i planområdet. Marken är i dagsläget planlagd för verksamheter och industri. När ny bebyggelse tillkommer i nära anslutning till trafikplats Sunnanå vid infarten till staden blir gestaltningen särskilt viktig. Syftet är därför också att

detaljplanens bebyggelse ska fungera väl i sitt sammanhang längs E6/E20 och att storskaliga byggnadsdelar ska ges ett lugnt och harmoniskt uttryck.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för handel och drivmedel samt transformatorstation.
- Allmän platsmark - gata och park för att säkerställa dagvatten- och skyfallslösning.



Figur 1. Översiktskarta med ungefärligt planområdet markerat i rött.

Standardförfarande:



## Bakgrund

Marken är i dag planlagd för verksamheter och industri enligt detaljplanen Sunnanå 12:1 m.fl., Stora Bernstorp 2 samt Starrvägen som allmän platsmark/gata. Fastigheterna inom planområdet är idag obebbyggda. Fastighetsutvecklingsbolaget Rico Estate Development (RED) vill exploatera marken genom en etablering av storköpskedjan Costco. RED önskar att etablera handelsverksamhet med livsmedel och drivmedel om 17 500 m<sup>2</sup> bruttototalarea (BTA). Gällande detaljplan tillåter 7 000 m<sup>2</sup> handel med livsmedel och den andelen är i dagsläget redan utbyggd vilket betyder att tillåten yta för livsmedelshandel måste utökas om en etablering av Costco ska vara möjlig.

## Plandata

Planområdet ligger i Stora Bernstorp och är en del av handelsområdet #Bernstorp i södra delen av Burlövs kommun och omfattar fastigheterna Sunnanå 12:56, Sunnanå 12:58, Sunnanå 12:59, Sunnanå 12:60 och del av Sunnanå 12:1. Området avgränsas av Vassvägen i söder och öster. I väster avgränsas planområdet av befintlig verksamhet, i norr avgränsas området i korsningen Videörtsvägen/Starrvägen. Genom planområdet i nordsydlig riktning löper Videörtsvägen. Planområdet är cirka 5 ha stort och marken ägs av Burlövs kommun förutom Sunnanå 12:58 som är privatägd.

## Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Detaljplan för Sunnanå 12:56, Videörtsvägen
- PM – Trafikanalys av handelsplats #BERNSTORP med framtida etablering av Costco (WSP, 2021)
- Konsekvensanalys för etablering av handel i #Bernstorp (WSP, 2021)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (WSP, 2023)
- Inventering av naturvärden vid Stora Bernstorp (WSP, 2022)
- Miljöteknisk markundersökning (Sigma, 2018)
- Environmental sampling at Sunnanå (WSP, 2022)

Denna detaljplan tas fram med standardförfarande. Planhandlingarna har varit ute på samråd. Denna handling tillhör granskningskedjet. Om inget oväntat inträffar, kan planen vinna laga kraft hösten 2023.

## 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. Värdena i området är generellt låga och detaljplanen ändrar inte områdets tänkta karaktär eller användning. Planen är också i linje med översiktsplanen och till stor del med den gällande detaljplanen. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Väg E6/E20/E22 ingår i det nationella stamvägnätet som är av riksintresse. Planläggningen kommer inte att förhindra funktionen för motorvägen. Inga andra riksintressen berörs av planförslaget.

### Kulturmiljölagen

Det finns två registrerade fornlämningar inom planområdet:

- **L1989:953 Boplatsområde.** Lämningen har antikvarisk bedömning *fornlämning* och är enligt fornsök delundersökt. Fornlämningen ligger till stor del på den plats som nu är bebyggt med köpcentrumet #Bernstorp.
- **L1987:6845 Fyndplats.** Lämningen har antikvarisk bedömning *övrig kulturhistorisk lämning* och är ej undersökt.

Undersökning och hantering av fornlämningarna har skett under framtagande av gällande detaljplan (DP 240) och tidigare exploatering i området. Länsstyrelsen har under våren 2022 bekräftat att de områden som pekats ut som intressanta för vidare arkeologi inte berörs av exploatering inom planområdet. Någon arkeologisk utredning behöver därmed inte genomföras innan fastigheterna exploateras.





Figur 3. Bild från Fornsök med ungefärligt planområde markerat i rött. Källa: Riksantikvarieämbetet.

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

## Översiktsplan

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (Antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), pekas planområdet ut som verksamhetsområde. Det beskrivs närmare som ett traditionellt, motorvägsnära verksamhetsområde med både storskalig handel och storskalig industriverksamhet. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

## Detaljplan

Planområdet ligger inom befintlig detaljplan för Sunnanå 12:1 m.fl., Stora Bernstorp 2, se figur 4. Marken som omfattar planområdet är planlagd som allmän platsmark (korsningen Videörtsvägen/Starrvägen), verksamheter, industri.

## Övriga kommunala styrdokument och beslut

### Kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde

Dokumentet *Kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde* togs fram år 2000 av Burlövs, Lomma, Malmö och Staffanstorps kommuner samt SVEDAB, Länsstyrelsen och Vägverket i samband med utbyggnaden av motorvägen. Programmet innehåller kvalitetsmål och gemensamma riktlinjer för utformning av Yttre Ringvägens närområde och ska ses som ett

hjälpmedel för statlig och kommunal planering, det innehåller bland annat riktlinjer för utformning av byggnader och parkeringsanläggningar.

### PM Gestaltning kring Yttre Ringvägen

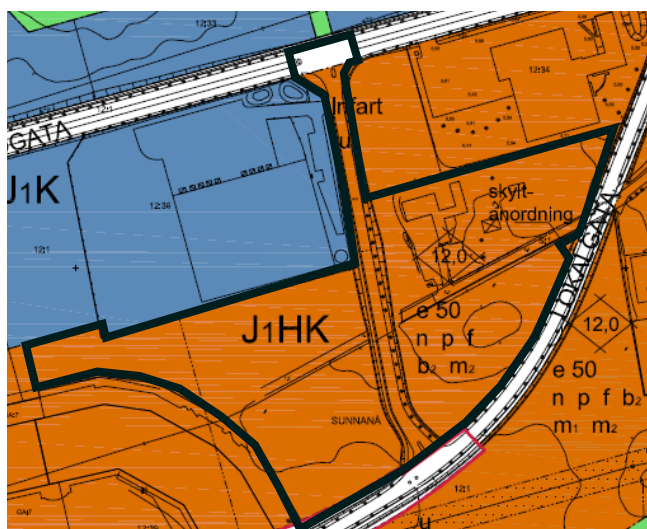
Dokumentet *PM Gestaltning kring Yttre Ringvägen* från 2020 fokuserar på sträckan av E6 mellan Segeå i norr och Klågerupsvägen i söder och har tagits fram gemensamt av Burlöv och Malmö kommuner. Området står inför en omfattande exploatering sett till den del planering som sker här. PM strävar efter att bibehålla en helhetsbild av landskapet. Det ska ske genom bevarande av natur- och kulturvärden, rumsbildningar i landskapet, samt mötet mellan bebyggelse och landskap. Kvalitetsmål och verktyg beskrivs för att uppfylla detta.

### Trafikplan

Trafikplan Burlöv (2014-10-20) är ett strategiskt måldokument till översiktsplanen som ska verka för attraktiva livsmiljöer och ett hållbart resande. Några övergripande mål för kommunen är att öka andelen resor med gång, cykel och kollektivtrafik, minska negativ hälsopåverkan från trafik och skapa ett säkert och tryggt trafiksystem. Inga specifika åtgärder är utpekade i trafikplanen för planområdet.

### Parkeringsprogram

Parkeringsprogram för Burlövs kommun (antaget 2016 reviderat i juni 2019) - policy & norm, tar ett samlat grepp kring parkeringsfrågorna i kommunen. I programmet finns en policy för hur kommunen översiktligt ska arbeta med parkering samt en norm för hur många parkeringsplatser som måste finnas för olika typer av bebyggelse.



Figur 4. Utsnitt från gällande detaljplan. Planområdet är markerat i svart.

## Förutsättningar

### Platsens historia

Planområdet ligger i ett område som historiskt har präglats av jordbruk. Flera gårdar finns i närområdet, bland annat gården Södragård som ligger i anslutning till planområdet i öster, se figur 5.

### Områdets karaktär

Planområdet är en del av ett verksamhetsområde som framförallt karaktäriseras av motorvägarna E6/E22 och väg 11, logistikverksamhet och externhandel med tillhörande parkeringar, storskaliga byggnader och reklambudskap. Rester av tidigare markanvändning finns



Figur 5. Utsnitt från häradsökonomiska kartan (1910-1915), ungefärlig placering av planområdet markerat i rött. Gården Södragård öster om planområdet finns kvar idag samt delar av vägsträckningen. Karta: Lantmäteriet.

kvar i form av en gammal vägsträckning som löper i öst-västlig riktning genom planområdet samt gården Södragård öster om planområdet, se figur 5. Planområdet är också en del av ett utpräglat vardagslandskap som många människor arbetar i, besöker och färdas genom varje dag.



Figur 6. Segeå, norr om planområdet.

## Befintlig bebyggelse, verksamheter och service

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Bebyggelsen i anslutning till planområdet består till största delen av storskaliga handels- och verksamhetsbyggnader. En gårdsbildning med byggnader som bland annat rymmer bilbesiktning finns i anslutning till planområdet i öster.

### Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service i form av handel är områdets huvudsakliga användning.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse finns inom planområdet.

## Natur och landskapsbild

### Geologi

En översiktlig geoteknisk utredning gjordes för området i samband med framtagandet av den gällande detaljplanen. I utredningen konstateras att jordlagren har övervägande gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper vid belastning. Inom ett mindre område i nordost finns organisk jord.

### Topografi

Planområdet har inga större topografiska skillnader, men lutar svagt från sydväst mot nordost. Utöver det utgör den numera avskurna vägen som löper genom området i väst-östlig riktning en svag höjdrygg med lågpunkter norr och söder om denna.

### Yt- grundvatten

#### Sege å

Sege å rinner i öst-västlig riktning norr om planområdet. Statusklassningar enligt VISS (Vatteninformations-system Sverige):

**Ekologisk status:** Otillfredsställande. Mål: God ekologisk status/potential med tidsundantag

**Kemisk status:** uppnår ej god. Mål: god kemisk status

Två större dagvattendammar finns norr om Starrvägen, norr om planområdet.

### Grundvatten

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

### Mark och vegetation

Planområdet består av före detta jordbruksmark som idag är obrukad och utan någon specifik användning. Marken är bevuxen med gräs och andra pionjärväxter samt innehåller ett antal vattensamlingar. Längs med Videörtsvägen och Vassvägen finns alléer planterade på ena eller båda sidorna av vägarna. Alléns träd är yngre än 30 år och har en stamdiameter vid brösthöjd på mindre än 20 cm. Allén är därför inte biotopskyddad.

Det finns även ett bestånd av större lövträd i anslutning till en idag riven gårdsbildning på fastigheten Sunnanå 12:59. I genomförd naturvärdesinventering noterades fyra av träden vara särskilt skyddsvärda och fem värdefulla. Sju av träden utgör en gammal lindallé som är biotopskyddad. Om träden i allén avses fällas ska dispens från biotopskyddet sökas också hos länsstyrelsen enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Avses något av de andra två träden som pekats ut som skyddsvärda fällas ska detta först samrådats enligt 12 kap. 6 § miljöbalken med länsstyrelsen.

Det finns invasiva arter inom planområdet (växter som inte är inhemska och sprider sig snabbt). Kanadensiskt gullris och parkslide. Ingen av arterna finns med på EU:s förteckning över invasiva arter vilket betyder att den ännu inte omfattas av några regler. Flytt av jordmassor kan dock bidra till spridning och parksliden kan bidra till skador på markbeläggning och i sällsynta fall byggnader.

### Grönstruktur

Alléerna längs med Videörtsvägen och Vassvägen samt bestånden av lövträd kring den äldre gårdsbildningen på fastigheten Sunnanå 12:59 är den grönstruktur som finns inom planområdet.

I närheten av planområdet finns Bernstorps mosse, parken vid Stora Bernstorps gård och Segeåns dalgång. Bernstorps mosse är naturreservat och ett av Burlövs kommuns artrikaste områden. Området ligger mellan Hornbach och väg 11 och är påverkat av buller. Segeåns dalgång är utpekad som ett möjligt framtida natur- och rekreationsstråk i Burlövs kommuns översiktsplan från 2014.

### Kulturhistorisk miljö

Delar av en gammal vägsträckning och gården Södragårds placering strax utanför planområdet är rester av tidigare markanvändning på platsen. Södragård är inte med i "Bevarandeplan 2000 för Burlövs kommun". Den gamla vägsträckningen är bortbyggd både väster och öster om planområdet.

Väster om planområdet ligger Stora Bernstorps gård som berörs av kommunens bevarandeplan.

### Trafik

#### Gator

Planområdet avgränsas av Vassvägen i söder och öster. Videörtsvägen löper genom planområdet i nord-sydlig riktning och ansluter till Starrvägen i norr.

#### Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikanslutning är stadsbuss 34 från centrala Malmö som stannar på hållplatsen Stora Bernstorp cirka 250 meter från planområdet. Regionbuss 174 (Malmö – Staffanstorp – Dalby) stannar på hållplatsen Sunnanå vid motorvägen öster om trafikplats Sunnanå.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns längs med Starrvägen och Vassvägen som ligger i anslutning till planområdet.

### Hälsa och säkerhet

#### Förorenad mark

Två markundersökningar har genomförts som visar att viss förorening förekommer.

#### Radon

Kommunövergripande radonprovtagning visar att högriskområde inte föreligger i området.

#### Farligt gods

Yttre ringvägen och väg 11 är utpekade som farligt godsleder. Länsstyrelsen Skånes riktlinjer för riskhän-syn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) anger rekommenderade acceptanskriterier gällande individ- och samhällsrisk för olika verksamheter. Rekommendationen är att de flesta verksamheter och bostäder normalt kan accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 150 meter från transportleden. Detaljplaneområdet ligger drygt 160 meter från motorvägarna.

## Buller

Planområdet är påverkat av buller från de omgivande väg 11 och E6/E20/E22 (Yttre Ringleden) och trafikplats Sunnanå.

## Skyddszon

Det finns inga skyddszoner inom planområdet.

## Risk för skred

Enligt Burlöv kommuns översiktsplan bedöms erosions-, skred- och rasriskerna i kommunen och deras inverkan på samhället som mycket låga till följd av det flacka landskapet. Området närmast Sege å i Stora Bernstorpsområdet nämns som ett område där vidare utredning kan behöva göras. Eftersom planområdet inte ligger i anslutning till Sege å bedöms ingen vidare utredning behövas.

## Höga vattenstånd

Sege å rinner som närmast cirka 200 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

Väg E6/E20/E22 och väg 11 är rekommenderade vägar för farligt gods. Vägar inom eller i direkt anslutning till planområdet är det ej.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

VA Syd har vatten- och avloppsledningar i Videörtsvägen. Tre servisanlutningar finns från dessa inom planområdet. Avloppsledning matas från Starrvägen i norr, men ansluter inte till avloppsledningen i Vassvägen i söder. Vattenledningen ansluter till ledning både i Vassvägen i norr och Starrvägen i söder.

### Dagvatten

VA Syd har en dagvattenledning i Videörtsvägen. Tre servisanlutningar finns från den inom planområdet. Dagvattenledningen matas från Starrvägen i norr, men ansluter inte till dagvattenledningen i Vassvägen i söder.

### El, fjärrvärme, gas

E.ON har markkablar som korsar området nord-sydlig och öst-västlig riktning. Det finns fjärrvärme i kors-

ningen med Starrvägen, några gasledningar finns ej i planområdet.

### Nätstation

E.ON har en nätstation med ovan nämnda markkablar inom planområdet.

### Tele, bredband

Skanova har två telekablar inom planområdet. Burlöv stadsnät har en bredbandskabel i Videörtsvägen som ansluter området från norr.

### Övriga ledningar

Elledningar för gatubelysning längs med Videörtsvägen finns inom planområdet.

## Planförslag

### Övergripande förslag

Planförslaget möjliggör en vidareutbyggnad av handelsområdet # Bernstorp med handel och drivmedel. Planförslaget möjliggör en större yta handel med livsmedel än gällande plan.

### Ny bebyggelse

#### Verksamheter

Planförslaget möjliggör en sammanlagd byggrätt om 17 500 m<sup>2</sup>. Byggrätten och användningen drivmedel begränsas till 2 500 m<sup>2</sup>. Avsikten är att bebygga tomten för handelsändamål med en begränsad del frö drivmedelsförsäljning. Förslaget planlägger också korsningen med Starrvägen för att möjliggöra skyfalls- och dagvattenlösning för etableringen.

### 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 på 12,0 meter. På taket av byggnaden kommer det finnas uppstickande anordningar för t ex kylanläggning. De ryms inom byggnadshöjden då byggnaden har ett pulpettak. Med en placering mitt på taket begränsas uppstickande delars synlighet från marken.

Byggnadernas fasader bör, mot såväl omgivande vägar som mot gatorna i området, ha samstämda material i till omgivningen anpassade färger 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.



Figur 7. Illustrationsplan och exempel på fasader av Costco. Källa: RED samt CostcoWholesale (fasader)

## Grönstruktur

### Natur

Norra delen av Videörtsvägen kommer att göras om till en parkyta där dagvatten kan fördröjas. Område kommer även att erbjuda nya levnadsmiljöer för växter och djur.

Restytor som inte kan användas till parkering planteras med träd och/eller annan vegetation. Enligt Burlövs kommuns Naturvårdsstrategi 2022–2032 ska friska träd som tas ner ersättas med minst två nya.

### Grönska på byggnader

Möjlighet till vegetationsklädda tak och väggar finns inom detaljplaneområdet.

## Trafik

En trafikutredning har tagits fram som underlag för denna detaljplan.

### Angöring

Angöring till planområdet kan anordnas från Vassvägen. Verksamhetens entréområde knyts till befintligt gång- och cykelvägnät som återfinns längs Vassvägen. Det finns möjlighet för gods- och personalf trafik att angöra via fastigheten Sunnanå 12:39 i enlighet med servitut. Arbete pågår nu för att istället inrätta en gemensamhetsanläggning för ändamålet.

För fastigheterna Sunnanå 12:36 och 12:47 kommer ny angöring anordnas från Starrvägen.

### Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark. Utifrån Kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde bör parkeringarna utformas med avledande gångvägar och 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.

P-normen i Parkeringsprogram för Burlövs kommun anges till 20-70 bilparkeringar per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea handel i så kallade särskilt bilorienterade lägen, vilket denna detaljplan räknas som. Det ger ett tal på mellan 340 och 1190 bilparkeringar för anläggningen. Costco har genomarbetade standardupplägg för sina varuhus och gör en bedömning på cirka 700 parkeringsplatser, vilket innebär att p-normen uppfylls.

Enligt P-normen ska även 10 cykelparkeringar per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea handel finnas i anslutning till huvudentrén, det motsvarar 170 stycken. Vid en inventering av befintliga verksamheter i området är behovet betydligt lägre, så borde vara rimligt även för denna verksamhet. Cykelparkering ska ha en prioriterad placering, så även platser för lådcykel eftersom planen innebär handel med stora volymer. Ordnade parkeringsplatser för motorcykel bör också finnas.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till planområdet i befintliga ledningar från norr via Videörtsvägen. Omläggning av dessa ledningar inom planområdet krävs. Den befintliga vattenledningen från Starrvägen till Vassvägen är genomgående i planområdet och blir i och med denna detaljplan inte längre genomgående utan ansluter till verksamheten i norra delen av fastigheten. Den har enbart som funktion att försörja denna detaljplan och verksamheter norr om den.

### Dagvatten och skyfall

Med anledning av detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram för Östra Bernstorp för att klargöra förutsättningarna i området för denna detaljplan samt detaljplan Sunnanå 12:1 (DP 287). Utredningen är framtagen av WSP under hösten och vintern 2022/2023 på uppdrag av Burlövs kommun.

För att kunna genomföra exploateringen enligt denna detaljplan är det främst skyfallsfrågan som behöver hanteras då det finns befintliga lågpunkter inom detaljplaneområdet. Lösning för skyfall ligger utanför detaljplanen och ska regleras i exploateringsavtal.

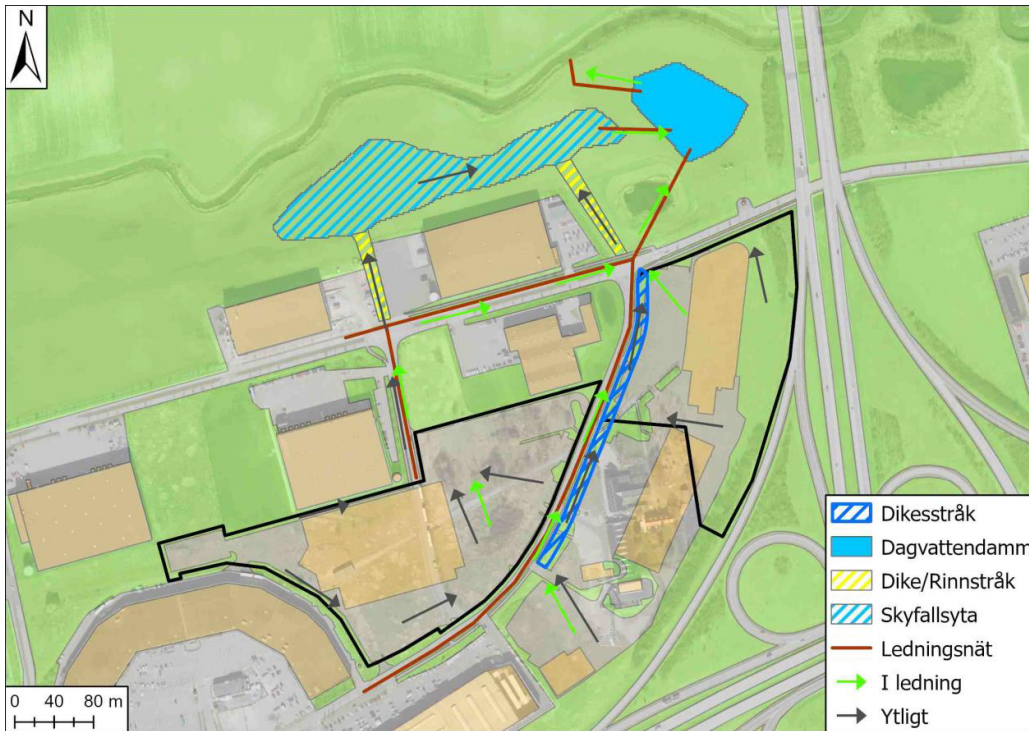
Förslaget till skyfallslösning bygger på att leda majoriteten av skyfallsvattnet från denna detaljplan norrut via Videörtsvägen till korsningen med Starrvägen. Där föreslås en rinnväg mellan Sunnanå 12:33 och 12:31 så att vattnet leds till en skyfallsyta norr om Sunnanå 12:31 och söder om Sege å.

För att säkerställa dagvatten- och skyfallslösning enligt framtagen utredning planläggs Videörtsvägen och den befintliga korsningen med Starrvägen i denna detaljplan. Vägarnas korsning höjdsätts enligt förslag i utredningen. Detaljplan för Sunnanå 12:1 m fl (DP 240) möjliggör en skyfallslösning likt utredningen föreslår, se figur 8 nedan och figur 10 på nästa sida. Att dagvattendammen flyttas och utvidgas i enlighet med

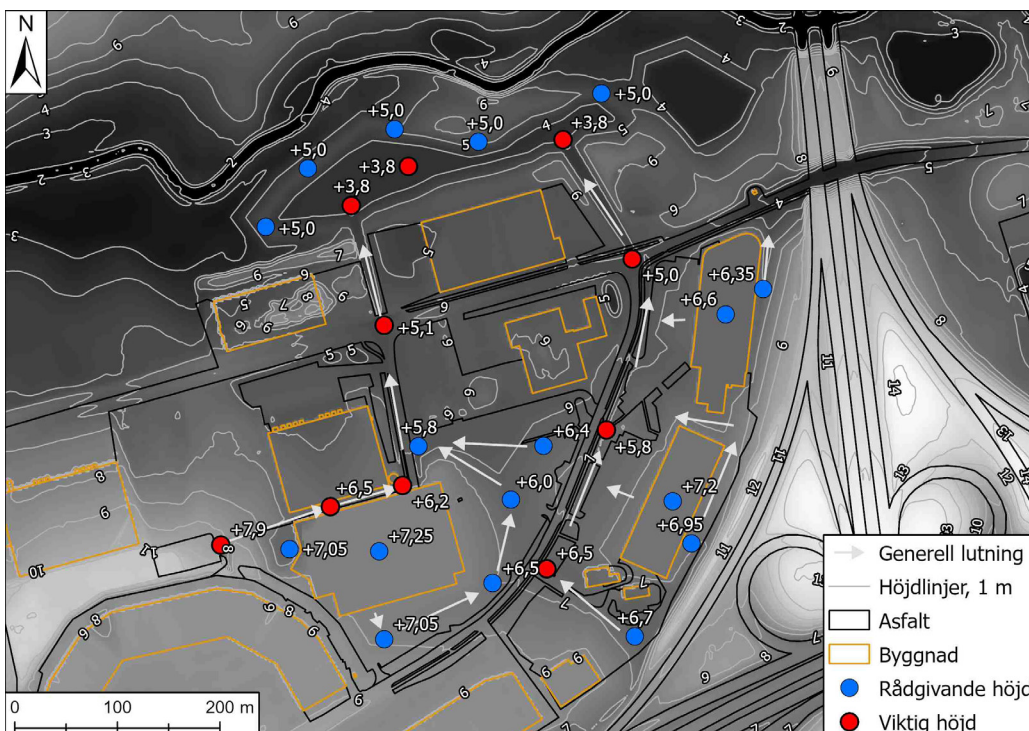
utredningen är inte en nödvändig förutsättning för att denna detaljplan ska kunna genomföras.

På kvartersmark i denna detaljplan säkerställs en rinnväg med reglerad höjdsättning norr om den planerade handelsbyggnaden för att ta hand om skyfall från den västra delen av fastigheten. Rinnvägen kan vara hårdgjord, den ska kunna användas för utrymningsvägar. Ytan utformas med ett veck i mitten och behöver vara

minst en meter bred. En höjdsättning finns för hela fastigheten för att säkra att ytvatten och skyfall kan omhändertas, se figur 9. Väster om den föreslagna handelsbyggnaden kommer marken att ligga högre än färdigt golv för själva byggnaden. Det är därför viktigt att marken närmast byggnaden lutar bort från den samma. Bebyggelsens golvnivå regleras med bestämmelse för att säkerställa att den ligger högre än vattenytan där vattensamlingar uppstår.



Figur 8. Lösningförslag för att hantera dagvatten och skyfall. Dagvattendammen måste inte flyttas för att denna detaljplan ska kunna genomföras. Källa: Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Bernstorp.



Figur 9. Figuren visar framtagen höjdsättning och generell lutning som eftersträvas för ytlig avrinning. Källa: Dagvatten- och skyfallsutredning Östra Bernstorp.

En planbestämmelse om fördröjning av dagvatten har lagts till Videörtsvägens norra del för att säkerställa omhändertagandet.

Strandskyddsdispens har sökts för föreslagen skyfallsyta i anslutning till Sege å. Miljö- och byggnämnden i Burlövs kommun har beslutat om strandskyddsdispens och länsstyrelsen har inte överprövat beslutet. Anmälan om vattenverksamhet gällande föreslagen åtgärd är också inskickad till länsstyrelsen.

Genomförda föroreningsberäkningar visar en förbättring av Sege ås dåliga status 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 miljökvalitetsnormerna utan snarare hjälpa den att göra detta.

## EI

E.ON:s markkablar kommer läggas om och anpassas till ny nätstation.

## Nätstation

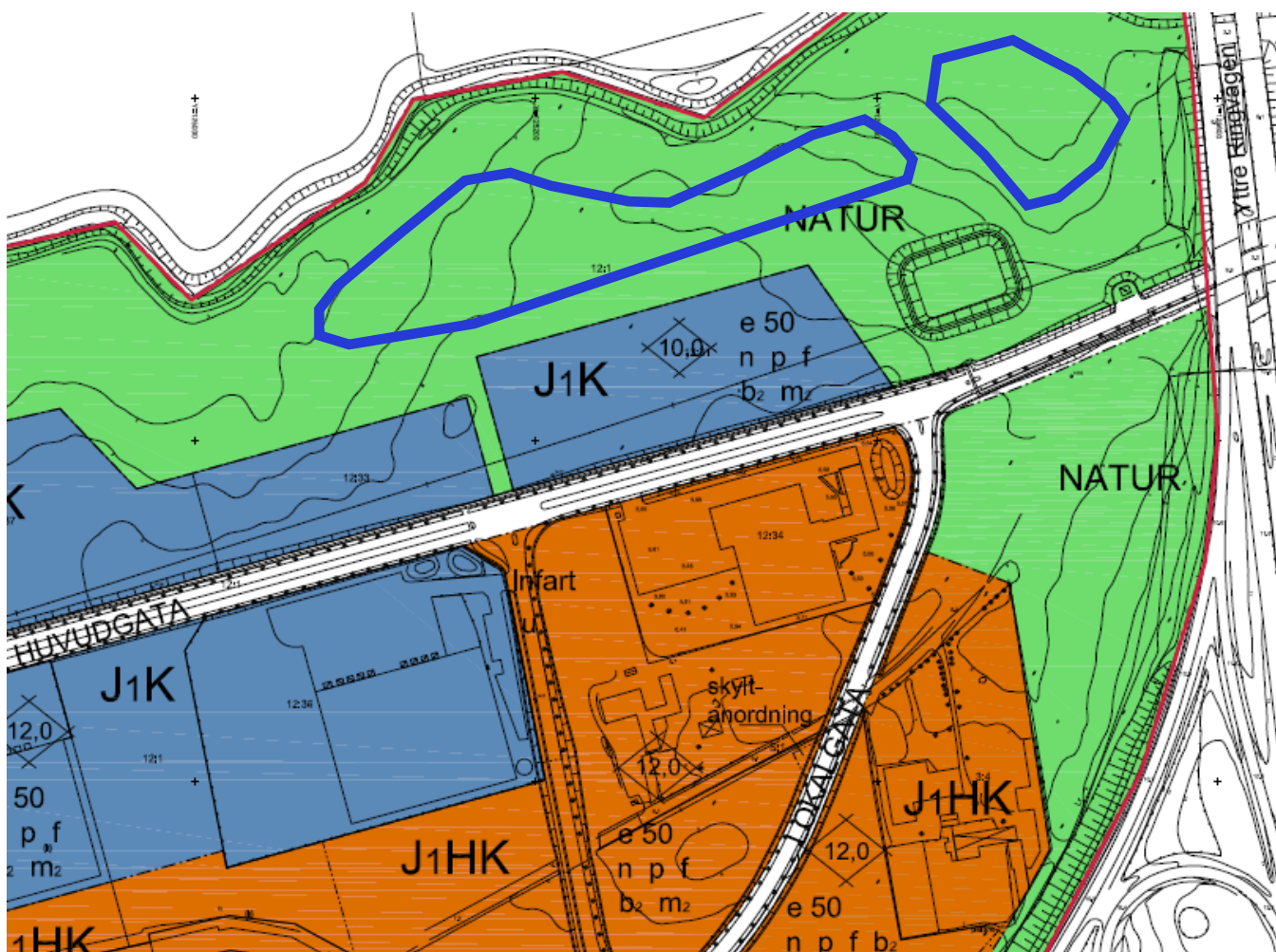
E.ON:s nätstation flyttas till en västligare placering inom planområdet, längst söderut av den nya parkmarken.

## Tele, bredband

Det är möjligt att ta bort Skanovas telekablar utan konsekvenser för telenätet. Bredband från Burlöv stadsnät kan anslutas i norr vid fastighetsgräns.

## Avfall

Hur avfallshanteringen planeras avgörs vid kommande bygglovsprövning. Detaljplanen ger möjlighet till att krav och riktlinjer följs enligt Burlövs kommuns avfallsplan.



Figur 10. Utsnitt ur detaljplan för Sunnanå 12:1 m fl (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.



# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Förfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

### Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige till sommaren 2023.

### 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 den allmänna platsmarken, gata och park. Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

## Avtal

### Exploateringsavtal

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. Exploateringsavtal kopplat till genomförandet av detaljplanen ska vara undertecknat av sökanden samt så ska säkerhet för exploateringskostnader finnas innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

### Köpeavtal

Inom detaljplaneområdet finns mark som ska planläggas som kvartersmark. För fastigheterna Burlöv Sunnanå 12:59, 12:56 och 12:60 som planläggs som kvartersmark finns gällande överenskommelse om fastighetsreglering, som överlåter markområdena till exploatörens fastighet Burlöv Sunnanå 12:58. Enligt köpeavtalet kommer marken att säljas sanerad för ändamålet.

För resterande markområden behöver överenskommelse om fastighetsreglering tecknas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inom planområdet som behövs för att genomföra detaljplanen ombesörjs och bekostas av exploatören.

### Ledningsrätt, servitut

Det finns i dagsläget inga ledningsrätter för de ledningar som går i Videörtsvägen.

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

Exploatören ansvarar för åtgärder på befintlig angöring för fastigheterna Sunnanå 12:36 och 12:47 samt bekostar detta.

Servitut till förmån för fastigheten Sunnanå 12:58 belastar Sunnanå 12:1 för ändamålet infart/utfart. Servitutet ska upphävas när detaljplanen genomförs.

I enlighet med servitut (beteckning 1231-2018/8.1) kan gods- och personaltrafik angöra planområdet via Sunnanå 12:39. Avtal finns nu mellan de berörda fastighetsägarna att istället inrätta gemensamhetsanläggning för ändamålet (se figur 11).



Figur 11. Figuren visar ungefärligt område för tänkta gemensamhetsanläggning avsedd för angöring.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader för planläggning

Framtagandet av detaljplan bekostas av exploatör i enlighet med planavtal.

### Kostnader för allmän platsmark

#### Dagvatten- och skyfallshantering

Kostnaderna för dagvatten- och skyfallshantering i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredning för Östra Bernstorp kommer fördelas mellan de exploatörer som har nytta av lösningen.

### Övrig allmän platsmark

Kostnaderna för övrig allmän platsmark fördelas mellan de exploatörer som har nytta av lösningen.

### Kommunala kostnader

Följande kostnader kommer att enbart belasta kommunen:

- Sanering av markföroreningar inom kvartersmark.
- Ökad drift av allmän platsmark.

## Tekniska frågor

### Befintliga ledningar

VA Syds vatten-, avlopps- och dagvattenledningar kan inom planområdet läggas om enligt de behov som den nya exploateringen har. Anslutning till vatten, avlopp och dagvatten sker norrut i parkmarken på tidigare Videörtsvägen. En ny servisledning för dagvatten kan också vid behov anslutas till huvudledning i Vassvägen.

Burlöv stadsnätts fiberkabel kan anslutas i fastighetsgränsen norrut via parkmarken i tidigare Videörtsvägen.

Skanova måste informeras senast tre månader före byggstart vid påverkan på eller borttagande av deras ledningar. Kanalisationen fram till byggnaden kan återanvändas för eventuell framtida fiberleverans. Om de tas bort behöver de med största sannolikhet ändförslutas.

E.ON:s nätstation och ledningar flyttas till mittendelen planområdet. Avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara minst 5 meter. Elledning för gatube-

lysning rivs inom planområdet eftersom Videörtsvägen utgår.

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

### Markföroreningar

Marken ska saneras till mindre känslig markanvändning för att vara lämplig för föreslagen markanvändning. En bestämmelse som villkorar startbesked med att markföroreningar ska vara slutgiltigt avhjälpade läggs därför till plankartan.

Om de i området identifierade särskilt skyddsvärda träden eller värdefulla träden avses tas ned i samband med saneringen så ska detta samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken med länsstyrelsen. I genomförd naturvärdesanalys beskrivs en möjlig kompensationsåtgärd för avverkat träd i form av att bevara stammarna inom området som död ved.

I området finns de invasiva arterna kanadensiskt gullris och parkslide som sannolikt kommer behöva tas bort i samband med sanering av marken. Risk för spridning är mycket stor och behöver ombesörjas enligt försiktighetsprincipen 2 kap. 3 § miljöbalken. Mer info finns här: Bekämpning av parkslide (naturvårdsverket.se).

### Brand

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

Om byggnaden ska förses med sprinklersystem kan en egen vattenreservoar behövas.

## 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 med motiveringen att värdena i området generellt inte är höga och att detaljplanen inte ändrar områdets tänkta karaktär eller användning. Planen är också i linje med översiktsplanen och till stor del med den gällande detaljplanen. På grund av detta har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

#### Miljö kvalitetsnormer

##### Vatten- och luftkvalitet

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids. För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter.

Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten överskrids. En beräkning av förväntade föroreningshalterna i dagvatten från planområdet har gjorts i dagvatten- och skyfallsutredningen. Beräkningarna visar att inget av de undersökta ämnena överskrider riktvärdet varken vid befintlig situation eller situation enligt planförslaget.

##### Mark

Marken kommer att saneras till mindre känslig markanvändning innan startbesked får ges.

##### Trafik

Den trafikökning som planen medför bedöms inte påverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna.

## Hälsa och säkerhet

#### Buller

Den främsta källan till buller i planområdet är motorvägarna E6/E20/E22 och väg 11. Trafik till och från planområdet på Starrvägen och Vassvägen kommer också att generera buller i planområdet. Användningen som planområdet planläggs för är inte bullerkänslig. Inga bostäder bedöms påverkas av buller från planområdet.

#### Skyddsavstånd, risker (farligt gods)

I detaljplanen föreslagna byggrätt ligger mer än 160 meter från Yttre ringvägen och väg 11 som båda är utpekade som farligt godsleder. I enlighet med Länsstyrelsen Skånes riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) kan bebyggelsen accepteras utan vidare utredning.

Planförslaget möjliggör en kombination av försäljning med drivmedel och detaljhandel. Drivmedelsstationer utgör en riskkälla. Avstånd mellan drivmedelsstation och handel regleras av lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor och dess föreskrifter och kommer hanteras i samband med tillståndsansökan för drivmedelsstationen. Drivmedelsstationens och detaljhandelns placering i förhållande till varandra behandlas även i kommande bygglov. En bedömning baserad på riktlinjer från Myndigheten för Samhällsberedskap (Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer) visar att en lämplig utformning med säkerhetsavstånd från riskkällor är möjlig inom planområdet.

En drivmedelsstation är målpunkt för farligt gods transporter. Stora Bernstorp är utpekat som ett handels- och verksamhetsområde i Burlövs kommuns översiktsplan. I närområdet finns sedan tidigare drivmedelsstationer längs de tillfartsvägar som leder till planområdet från riksväg 11. Den bostadsbebyggelse som skulle kunna bli berörd finns längs Starrvägen öster om Yttre ringvägen där två bostadshus ligger över 40 meter från körytan.

Detaljplanen bedöms inte beröras av risk för skred. Någon problematik eller påverkan på höga vattenstånd från Sege å bedöms ej föreligga.

## Natur- och kulturmiljö

#### Naturmiljö och biologisk mångfald

Detaljplanen medför att den mark innefattande lövträd och vattensamlingar som planområdet idag består av med stor sannolikhet kommer att hårdgöras och bebyggas. Detta medför i sin tur att livsmiljöer för djur- och växter försvinner. De reglerande och stödjande ekosystemtjänster som finns idag kommer till följd av detta också att försvinna. Naturvärdena på platsen idag bedöms som låga vilket gör att den negativa påverkan bedöms som liten. Kompensation av träd som tas bort ska ske enligt Burlövs kommuns naturvårdsstrategi 2022-2032.

Parkmiljö i Videörtsvägens norra del istället för bilväg och skyfallsyta istället för jordbruksmark söder om Sege å antas främja växt- och djurlivet i området.

### Stads- och landskapsbild

Ny bebyggelse med tillhörande markparkeringar kommer att bli ett nytt inslag i landskapsbilden i handelsområdet # Bernstorp. Exploateringen av planområdet är en vidareutbyggnad på handels- och verksamhetsområdet och bedöms gå i linje med den karaktär som platsen har sedan tidigare. Detaljplanens gestaltungsbestämmelser om byggnaders fasader och skyltar inom dessa fasader ska säkerställa en tilltalande utformning.

### Fornlämningar

Undersökning och hantering av de fornlämningar som finns registrerade inom planområdet har skett under framtagande av befintlig detaljplan och tidigare exploatering i området.

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

## Ekonomiska konsekvenser

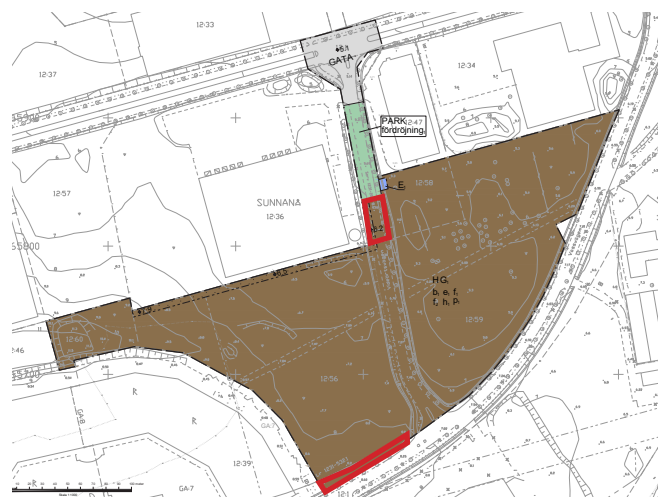
### Konsekvenser för kommunen

Kommunen står för kostnaderna för marksanering inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör en försäljning av fastigheter vilket medför intäkter.

### Konsekvenser för fastigheter

Ett genomförande av planen kan medföra att en egen fastighet bildas för kvartersmarken som utgörs av nuvarande fastigheterna Sunnanå 12:56, 12:58, 12:59 och 12:60

Den del av Sunnanå 12:1 i södra delen av planområdet som planläggs som kvartersmark styckas av för att därefter ingå i den nya fastigheten. Likaså kommer en del av Videörtsvägen som idag är del av fastigheten Sunnanå 12:1 också styckas av och ingå i den nya fastigheten (se figur 13).



Figur 13. Figuren visar de områden som infogas i den nya fastigheten.

## Sociala konsekvenser

### Service

Detaljplanen möjliggör en ytterligare utbyggnad av handels- och verksamhetsområdet # Bernstorp. Området ligger i utkanten av Burlövs kommun och gränsar till Malmö kommun och Staffanstorps kommun.

En konsekvensanalys för etablering av handel i Bernstorp (WSP, 2021) har tagits fram för den tänkta etableringen av storköpshandeln Costco inom planområdet. Konsekvensanalysen gjordes för att undersöka hur en etablering av Costco skulle påverka livsmedelshandeln i närområdet. Analysen kommer fram till att en etablering av Costco inte skulle försämra människors tillgänglighet till livsmedelsbutiker.

### 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 vuxna beroende på vilken typ av verksamhet eller vilka butiker som etableras.

Gång- och cykelvägar prioriteras för en egen väg 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 har tillgång till 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

Elin Tängemyr  
Tillväxtchef

Erik Karlsson  
Planhandläggare

Kristina Hermansson  
Ansvarig planeringsarkitekt  
Kreera Samhällsbyggnad

# 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

### Allmän plats

**GATA**

Gata (4 kap. 5 § PBL)

*Denna del av gatan planläggs för att möjliggöra att föreslagen skyfallslösning fungerar genom att korsningen byggs om och sänks något. Befintliga infarter till fastigheterna Sunnanå 12:36 och 12:47 ska kunna ligga kvar i dagens läge.*

**PARK**

Park (4 kap. 5 § PBL)

*Denna del av Videörtsvägen planläggs för att möjliggöra fördröjning av dagvatten i en parkmiljö.*

### Kvartersmark

**E<sub>1</sub>**

Transformatorstation (4 kap. 5 § PBL)

*Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförandet av en transformatorstation.*

**G**

Drivmedel. Max 2500 m<sup>2</sup>.

*Syftet med planbestämmelsen är att ge möjlighet att inom en mindre del av angiven yta bedriva försäljning av drivmedel.*

**H**

Detaljhandel (4 kap. 5 § PBL)

*Syftet med planbestämmelsen är att ge möjlighet att inom angiven yta uppföra byggnader för handel.*

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

### Utformning av allmän plats

**+5.1**

Markens höjd över angivet nollplan. (4 kap. 10 § PBL)

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

**fördröjning<sub>1</sub>**

Fördröjningsyta för dagvatten ska finnas. (4 kap. 10 § PBL)

*Denna planbestämmelse syftar till att dagvatten ska fördröjas på allmän platsmark innan det når Starrvägen.*

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



### Begränsning av markens utnyttjande

Byggnad får ej uppföras, rinnväg ska finnas. (4 kap. 11 § 1 PBL)

*Gäller längs planområdets norra gräns i östra delen av området och kopplar till allmän platsmark för park i norra delen av Videörtsvägen. Bestämmelsen syftar till att reglera att inga byggnader uppförs i området och att en rinnväg för skyfall, som leder vattnet vidare norrut mot Sege å, ska finnas.*

### Höjd på byggnadsverk

$h_1$

Högsta byggnadshöjd är 12 m. (4 kap. 16 § 1 PBL)

*Byggnadshöjden är anpassad för att den ska harmoniera med befintlig och planerad bebyggelse i området som har en högsta byggnadshöjd på 12,0 meter.*

### Markens anordnande och vegetation

+0,0

Markens höjd över angivet nollplan. (4 kap. 10 § PBL)

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

### Placering

$p_1$

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

*Syftet med planbestämmelsen är att ha ett riskavstånd samt att möjliggöra räddningsväg.*

### Utformning

$f_1$

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 i handelsområdet.*

$f_2$

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

*Syftet är att skapa ett harmoniskt område.*

### Utförande

$b_1$

Lägsta nivå på färdigt golv är 7,3 meter över angivet nollplan. (4 kap. 10 § och 16 § 1 PBL)

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

### Utnyttjandegrad

$e_1$

Största bruttoarea är 17500 m<sup>2</sup>. (4 kap. 11 § 1 PBL)

*Denna planbestämmelse syftar till att reglera hur stor andel av området som får bebyggas.*

### **Villkor för startbesked**

Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän markföreningar är slutgiltigt avhjälpna. (4 kap. 14 § PBL)

*Bestämmelsen syftar till att trygga att marken ska vara lämplig för det föreslagna ändamålet innan den nya bebyggelsen tas i anspråk.*

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. (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**