

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

Enligt sändlista

Lagakraftbevis för Detaljplan för Sunnanå 6:42 m.fl., Burlövs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige beslutade den 21 september 2020 § 80 att anta Detaljplan för Sunnanå 6:42 m.fl.

Länsstyrelsen Skåne beslutade den 6 oktober 2020 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

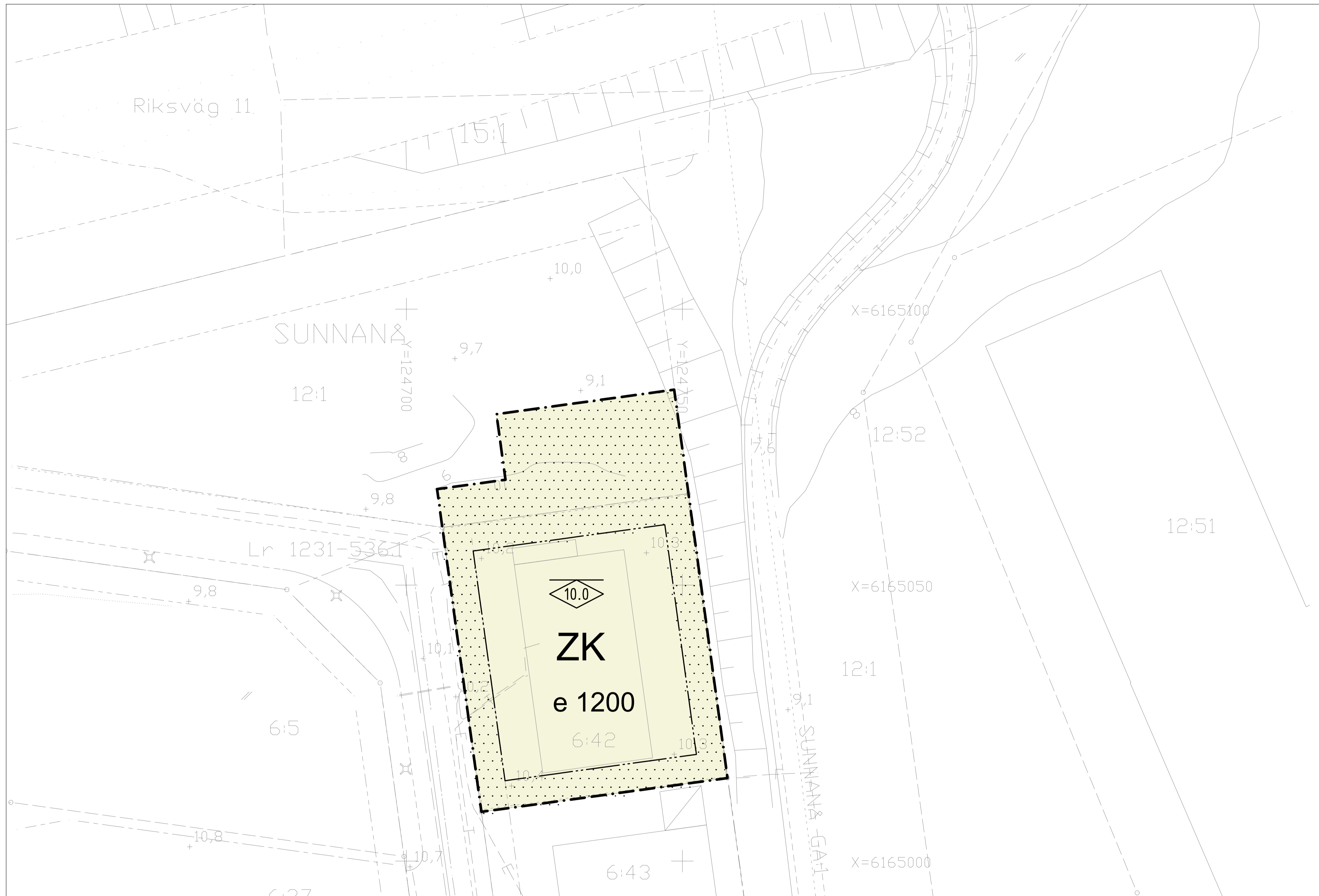
Då kommunens antagandebeslut inte har överklagats enligt 13 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900), har beslutet vunnit laga kraft den 21 oktober 2020.

Mikael Larsson
Planarkitekt

Sändlista

Kopia samt laga krafthandlingar till:

Länsstyrelsen Skåne
Lantmäteriet



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
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- ZK** Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och kontor.

UTFORMNING AV KVARTERSMARK

- e 1200 Största byggnadsarea i kvadratmeter.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter. Utöver angiven höjd tillåts tekniska utrymmen.

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

Byggnader ska placeras minst 50 meter från riksväg 11.

Uppehållsytor för människor utomhus (uteserveringar, terrasser etc) ska placeras minst 50 meter från riksväg 11.

Centralt avstängningsbar ventilation ska finnas i anläggningen.

Utrymningsmöjligheter, som riktar sig från riksväg 11 ska finnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

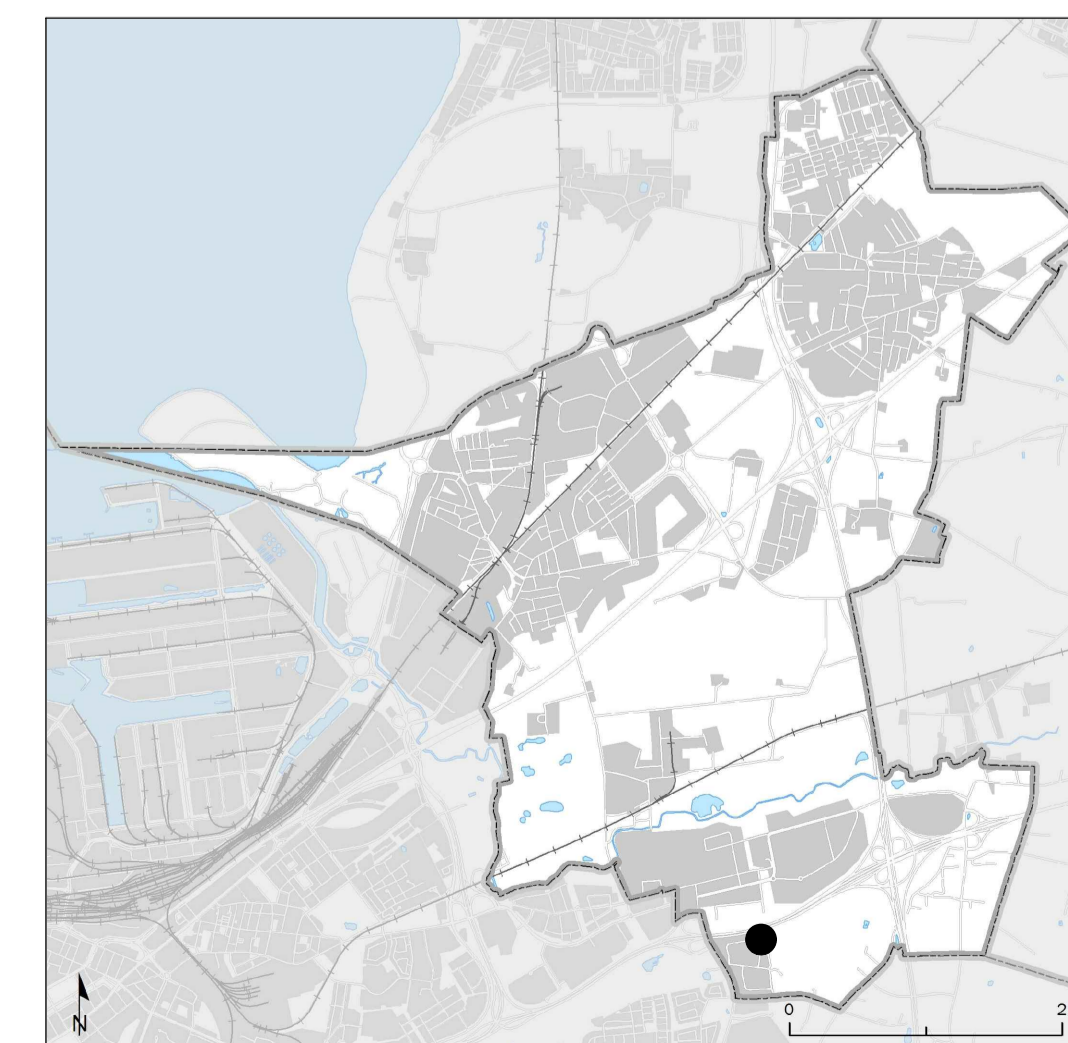
PLANKARTA



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

	Traktgräns		Skärmtak		vy		Vattenyta
	Fastighetsgräns		Transformatorbyggnad				Järnvägsspår
	Annansgräns (rättighet m.m.)		Staket eller plank				Polygonpunkt
	Rutnätskryss		Stenmur				Stolpe
	Traktnamn		Stödmur				Belysningsstolpe
	Registrernummer för fastighet med traktnamn		Häck				Fornlämning
	Registrernummer för samfällighet		Väg				Elledning
	Registrernummer för gemensamhetsanläggning		Gångstig				Teleledning
	Användningsgräns		Slänt				Fiberledning
	Egenskapsgräns		Gräns mellan gångbana och körbana				VA
	Bostadshus resp. uthus karterat efter huslvs.		Dike				
	Bostadshus resp. uthus karterat efter takkarturen.		Strandlinje				
	Kyrka		Agostagsgräns				
	Byggnad i allmänhet.		Enstaka träd				
			Barrskog resp. lövskog symboler				
			Åker				
			Ängs- hög- eller betesmark				
			Kärr, nosse, sankmark				

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH2000
Grundkartan upprättad 2019-09-25
av Solvig Olsson, METRIA AB



Oversiktskarta

LAGA KRAFTHANDLING 2020-10-21

Detaljplan för
Sunnanå 6:42 m.fl.
i Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av Burlövs kommun

Grundkarta upprättad 2019-09-25

Bengt Guldstrand
TF Planchef

Mikael Larsson
Handläggare

HANDLINGAR

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

Diarienummer KS/2019:56

Antagande 2020-09-21 §80

Laga kraft 2020-10-21

Dp 285





Detaljplan för Sunnanå 6:42 m.fl.

Burlövs kommun, Skåne län

Laga krafthandling 2020-10-21

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.

Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Inledning	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Plandata	5
Planhandlingar	5
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	5
Tidigare ställningstaganden	6
Kulturmiljölagen	6
Översiktsplan	6
Övriga kommunala styrdokument och beslut	6
Platsens historia	7
Områdets karaktär	7
Övergripande förslag	7
Gestaltungsprinciper	7
Bebyggelse, verksamheter och service	7
Natur och landskapsbild	8
Trafik	9
Buller och störningsskydd	11
Teknisk försörjning	11
Genomförande	12
Organisatoriska frågor	12
Avtal	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	12
Konsekvenser	13
Miljökonsekvenser	13
Hälsa och säkerhet	13
Natur- och kulturmiljö	13
Ekonomiska konsekvenser	14
Sociala konsekvenser	14
Planbestämmelser	15
Medverkande	16

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att utöka fastigheten Sunnanå 6:42 till att innefatta del av den befintliga kommunalägda naturmarken, Sunnanå 12:1, norr om fastigheten mot väg 11. Detaljplanen ska möjliggöra att mark norr om Sunnanå 6:42 fastighetsgräns kan användas för parkering för att lösa verksamhetens parkeringsproblem. Detaljplanen ska säkerställa en fortsatt möjlighet för kontor och verksamheter inom planområdet. Planen ska även säkra att avståndet mellan den nya verksamhetsytan och väg 11 blir likvärdig med kringliggande fastigheters avstånd till väg 11.

Bakgrund

16 januari 2019 inkom ansökan om planbesked för utveckling av verksamhetsområde på befintlig naturmark för parkeringsändamål. Idag står fordon som inte får plats på parkering inom fastigheten felparkerade inom fastigheten samt på allmän gata, vilket innebär en ökad trafikrisk i området. Fastighetsägaren har försökt lösa parkeringen genom parkeringsköp på grannfastigheterna, men utan framgång.

Kommunstyrelsens planutskott gav 18 mars 2019 positivt besked till att i detaljplan pröva förutsättningarna för att omvandla kommunalt ägd naturmark till parkeringsyta inom den aktuella fastigheten.

Trafiksituation

Idag står bilar som inte får plats på befintlig parkering inträngda och felparkerade runt byggnaden på fastigheten eller felparkerade på allmän gata, Terminalgatan. Längs Terminalgatan råder det förbud att stanna och parkerade fordon längs gatan utgör en trafikfara.



Fotografier tagna av fastighetsägaren en vanlig tisdagsmorgon (2020-02-18). Befintliga parkering inom planområdet är fullbelagd (ovan t.v.) övriga fordon knutna till verksamheten står längs allmän gatan (ovan t.h.) samt inklämda och felparkerade inne på fastigheten.

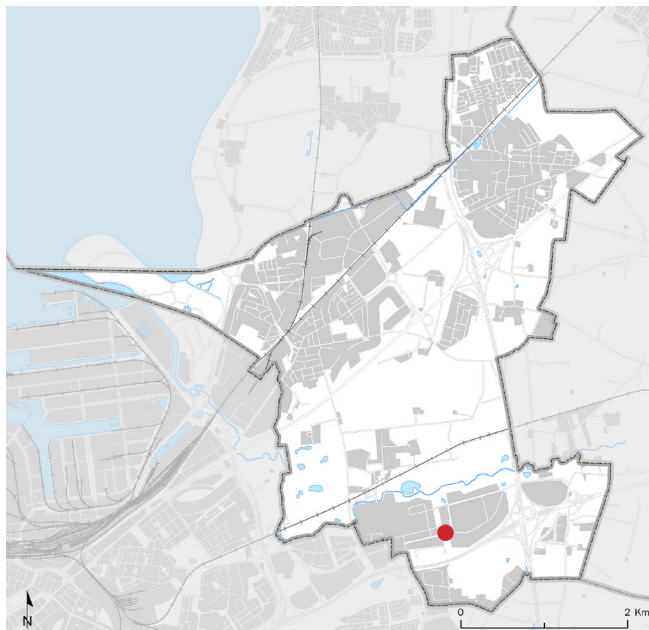


Den röda markeringen visar planområdets läge i Sunnanå.

Plandata

Planområdet omfattar del av den kommunägda naturmarken på fastighet Sunnanå 1:12 och fastigheten Sunnanå 6:42.

Planområdet ligger i den södra delen av kommunen, söder om väg 11 i Sunnanå. Planområdet är omgivet av verksamhetstomter i både öster, väster och söder. Planområdet är cirka 0,2 ha.



Den röda markeringen visar planområdets läge i kommunen.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

Denna detaljplan tas fram med standardförfarande. Standardförfarande omfattar två remissrundor (samråd och granskning), där sakägare, myndigheter och andra berörda kan komma in med synpunkter. Därefter kan kommunfullmäktige anta planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, vinner den laga kraft tre veckor efter att antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Därefter kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Granskningsutlåtande

Detaljplanen vann laga kraft 2020-10-21.



Vinter 19/20 Vår 2020 Höst 2020 Höst 2020

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

Miljöbalken

Skyddsområden

Väg 11 är utpekad som transportled för farligt gods. Sunnanå 6:42 är enligt gällande detaljplan avsedd för kontor och verksamheter. Detta innebär ett generellt rekommenderat avstånd på 150 meter från vägen. I gällande detaljplan, DP 223, har Länsstyrelsen Skåne accepterat att det byggnadsfria avståndet mot väg 11 är 50 meter.

Avståndet mellan dagens fastighetsgräns för Sunnanå 6:42 och närmaste väggkant för väg 11 är 69-77 meter. Även för kringliggande fastigheter ligger det byggnadsfria avståndet på minst 50 meter, och mellan väggkant och fastighetsgräns ligger avstånden på mellan 22- 76 meter.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

I samband med tidigare planarbete har en arkeologisk utredning utförts. Planområdet ingår i ett boplatsområde från stenålder, bronsålder och järnålder som är undersökt. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet idag.

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.

Översiktsplan

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), pekas området söder om väg 11 och väster om E6/E20 ut som verksamhetsområde och är under utbyggnad. Marken är utpekad för storskaliga och traditionellt motorvägsnära verksamheter. Verksamheterna ska anpassas till befintliga bostäder i närområdet. Längs med riksväg 11 och Bernstorpsvägen, norr respektive öster om planområdet, går två utpekade gröna stråk. Naturmarken längs med väg 11 fungerar även som skyddszon. Planförslaget är förenligt med Framtidsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är detaljplan nr. 223 för del av Sunnanå 6:5 m.fl. Genomförandetiden har gått ut.



Den gula linjen visar den nya detaljplanens omfattning.

Gällande detaljplan möjliggör för kontor och industri på fastighet Sunnanå 6:42, verksamheter ska inte vara tillståndspliktiga enligt miljöbalken och lagen om brandfarliga och explosiva varor. Detaljplan 285 ersätter del av detaljplan 223.

Övriga kommunala styrdokument och beslut

Trafikplan

Trafikplan Burlöv (2014-10-20) är ett strategiskt måldokument. I Trafikplanen konstateras att vägnätet i kommunen har god framkomlighet om än den storskaliga infrastrukturen utgör barriärer i kommunen.

Trafikplats Flansbjer samt korsningarna Toftanäsvägen/Vassvägen och Toftanäsvägen/Flansbjersvägen är i Trafikplanen utpekad att vara i behov av kapacitetshöjande åtgärder. Cirkulationsplatsen mellan Toftanäsvägen och Flansbjersvägen är genomförd. Ingen av dessa åtgärder finns inom planområdet, och då syftet med planen inte förväntas medföra en trafikalstring knyts inte någon av åtgärderna till planen.

Förutsättningar & Förändringar

Platsens historia

I slutet av 1980-talet träffade Burlövs kommun och Malmö Stad en överenskommelse om utbyggnad av Stora Bernstorps industriområde. Genom området byggdes riksväg 11 på 1990-talet, mellan Staffanstorp och Malmö. Sunnanå industriområde byggs ut söder om vägen.

Efter att gällande detaljplan för del av Sunnanå 6:5 m.fl. antogs 2008 bebyggdes fastigheten Sunnanå 6:42. Området har länge varit en randzon mellan stad och land, och fram till dess var planområdet naturmark och åker.

Områdets karaktär

Planområdet ligger i verksamhetsområdet Sunnanå, söder om riksväg 11 i kommunens södra del och gränser mot Malmö. Väster om Stora Bernstorp ligger två industriområden, Flansbjerg och Toftanäs, som vuxit ihop över gränsen mellan Malmö och Burlövs kommun.

Planområdets närområde har karaktären av storskaligt verksamhetsområde och logistikcenter med stora hårdgjorda ytor och tillhörande infrastruktur.

En del av planområdet fungerar som skyddszon och sträcker sig längs riksväg 11. Skyddszonen är mellan 40 och 80 meter bred och i översiktsplanen utpekad som grönstråk. Även stråket längs med Bernstorpsvägen öster om planområdet är ett utpekad naturstråk.

Naturvärdena inom planområdet är inte särskilt stora. Områdets karaktär påverkas inte av detaljplanen.

Övergripande förslag

Vissa grundläggande principer som ska ligga till grund för områdets gestaltning:

- Detaljplanen ska tillgodose ett befintligt parkeringsbehov för verksamheten inom fastigheten Sunnanå 6:42.
- Fastigheten ska fortsatt fungera för kontor och verksamheter.

Föreslagna åtgärder:

- Utvidga verksamhetsområdet för Sunnanå 6:42 med en yta för parkering med 713 kvm, 29 parkeringsplatser.
- Parkeringen nås från den befintliga infarten från Terminalgatan.
- Kompensationsåtgärder ska vidtas eftersom att naturmark tas i anspråk. Förslagsvis bör kompensationsåtgärder göras under de närmsta 5 åren i närområdet. Exempelvis genom att plantera träd längs med cykelvägen längs Bernstorpsvägen. Kompensationsåtgärder regleras i avtal om kompensationsåtgärder.



Förslag på disposition av parkeringsytor norr om dagens fastighetsgräns. Förslaget skulle innebära 29 nya parkeringsplatser.

Gestaltungsprinciper

Den naturmark som tas i anspråk för att utöka verksamheten på fastigheten Sunnanå 6:42 är till för parkeringsändamål och får inte bebyggas. Parkeringsytan kan vara helt eller delvis infiltrerbar och utgöras av exempelvis armerad gräsyta. Parkeringsytan kan även hårdgöras. Ytan kommer att hägnas in och parkeringsplatser markeras.

Bebyggelse, verksamheter och service

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder, men det finns bostäder i närheten. De närmsta bostäderna ligger ca 100 meter sydost om planområdet, på andra sidan Bernstorpsvägen.

Verksamheter, arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns kontor och lager, framförallt för företag inom byggbranschen. Det uppskattas vara mellan 5-25 besökare på fastigheten per dag.

I närområdet finns det gott om arbetstillfällen. Stora Bernstorp och Sunnanå har storskalig bebyggelse för handel, verksamheter, kontor, industri och lager. I närområdet finns även stora asfalterade ytor för parkering och logistik centrum, även växthus för kommersiell odling finns i närheten.

Planförslaget innebär ingen förändring av byggrätten på Sunnanå 6:42. Verksamheten avses enbart utökas med parkeringsplatser för att de fordon som hör till verksamheten ska parkera på fastigheten och inte på kringliggande mark. Idag nyttjas drygt 30% av byggrätten på 50%, dvs knappt 770 m² används av möjliga 1175 m². Byggrätten fastslås i m² till att motsvara byggrätt på 50 % av Sunnanå 6:42, dvs. 1200 m².

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är en byggnad med kontor i norr och lager i söder. Detaljplanen förändrar inte gällande förutsättningar för bebyggelse.



Befintlig bebyggelse sedd från Terminalgatan.

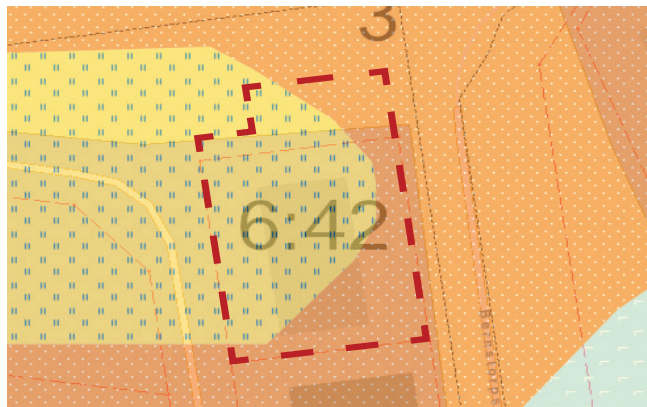


Planområdet ligger bland verksamheter och industri (grått), med inslag av bostäder (mörkt gult) i söder.

Natur och landskapsbild

Geologi

I planområdets östra del är marken uppbyggd av postglacial sand med hög genomsläpplighet. I planområdets västra del är jordarterna gyttjelera, med låg genomsläpplighet.



Den gula delen visar postglacial sand och den orange-bruna delen visar utbredningen av gyttjelera inom planområdet. Planområdet visas i rött.

Grundvatten

Planområdet ligger på 10 +/- 0,5 möh. Planområdet kommer inte påverkas av havsnivåhöjningar på 3 meter.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till största del av hårdgjorda ytor och byggnader. Parkeringen i norr är del av Sunnanå 12:1 och idag är marken gräsbeklädd naturmark med buskar. Naturmarken är genomsläpplig och har begränsade naturvärden.

Detaljplanen innebär att naturmark används för parkering. För dagvattenhanteringen i området är det viktigt att parkeringsytan inte innebär att dagvatten släpps ut på kringliggande naturmark eller ner till vägdiket vid riksväg 11.

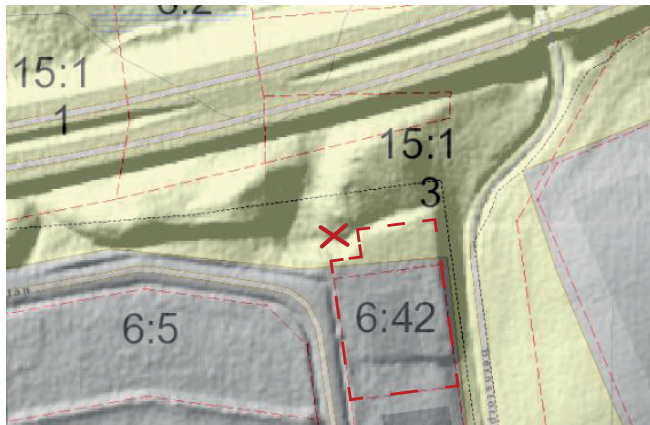
När naturmark får en annan användning bör kompensationsåtgärder vidtas för att höja kvalitén på naturmarken i närområdet och gynna biologisk mångfald och upplevelsen av natur i kommunen. Detta regleras i avtal om kompensationsåtgärder.

Topografi

Fastigheten Sunnanå 6:42 sluttar svagt åt norr mot kuperad naturmark norr om planområdet. Den utvidgade verksamhetsytan kommer att gränsa mot

det kuperade området. Riksväg 11 ligger något högre än naturmarken och längs vägen löper ett dike. Bernstorpsvägen med gång- och cykelbana går genom viadukt under riksväg 11 och ligger lägre än planområdet och svämmas idag över vid skyfall.

Planområdets form styrs av den blöta sänka som finns nordväst om plangränsen.



Terrängskuggor inom och kring planområdet. Planområdet visas i streckad röd linje och sänkan är utmarkerad med ett rött kryss.

Grönstruktur

Längs riksväg 11 respektive längs Bernstorpsvägen finns en grön korridor. Norr om väg 11 finns Bernstorps mosse och vidare norrut Sege å. I översiktsplanen förbinder ett natur- och kulturstråk Arlöv med Bulltofta rekreativområde i Malmö; via Sege å, Bernstorpsvägen och planområdet.

Trafik

Trafikutredningar i Sunnanå

Flera trafikutredningar har gjorts i området Sunnanå under 2019 och 2020 (Trafikutredning - Sunnanå 5:16 m.fl. slutversion 2019-07-01 av Tyréns, Trafikutredning Tullstorp Sunnanå slutversion 2019-11-27 av SWECO och ÅVS Stora Bernstorp 2020-01-22 av Ramböll) där flertalet olika åtgärder pekas ut för att förbättra både kapaciteten i vägnätet, men även för att förbättra tillgängligheten i kollektivtrafiken och gång- och cykelnätet. Ingen av dessa åtgärder är föreslagna inom planområdet eller påverkas av detaljplanen då den inte innebär en trafikallsträng.

Trafikflödena är stora på primärlederna i området, med ca 22 000 fordon/dygn på väg 11 och ca 40 000 fordon/dygn på E6/E20, men dagens trafiksituation innebär inte några större problem i trafiknätet i området även om ramperna i trafikplats Flansbjer har

hög belastning. Bland annat pekas korsningarna vid Trafikplats Flansbjer ut som möjliga framtida cirkulationsplatser för att höja trafikkapaciteten i området.

Gator

Planområdets infart ligger mot Terminalgatan och förbunden med Flansbjersvägen via Toftanäsvägen som kopplar området till riksväg 11 via Trafikplats Flansbjer.

Inom Sunnanå verksamhetsområde råder generella hastighetsbegränsningar på 40 km/h. I Trafikutredning Tullstorp Sunnanå diskuteras möjligheten att förlänga Flansbjersvägen österut genom Sunnanå för att via Trafikplats Sunnanå nå E6/E20.

Ingen trafikallsträng förväntas tillkomma i och med planen.

Inga gator kommer därför att påverkas av detaljplanens antagande. Infart och utfart från planområdet sker på samma sätt som idag.

Kollektivtrafik

I Sunnanå finns en hållplatser för både regionbuss 170 som går mellan Malmö Hyllie och Lund Norra Fäladen, ca 400 m från planområdet, och för stadsbuss 4. Hållplatsen för stadsbuss 4 ligger norr om väg 11 och nås via en planskild korsning och ligger ca 400 meter bort (fågelvägen). Hållplatser inom 400 meter från målpunkter anses enligt TRAST (Trafik för en attraktiv stad) innebära en god standard för tillgänglighet till kollektivtrafik.



Den röda markeringe visar planområdet. Den gula linjen visar skånetrafikens regionalbussar, linje 170, 174 och 175. Den gröna linjen visar Skånetrafikens stadsbuss, linje 4. Punkterna visar hållplatsernas placering.

Gång- och cykeltrafik

I gränsen mot planområdet i öster går Bernstorpsvägen med planskild passage under riksväg 11 och knyter planområdet till det kommunala cykelnätet. I

väster längs Toftanäsvägen finns en gång- och cykelväg som förbinder planområdet med Stora Bernstorp, Arlöv, Malmö och Staffanstorp.

I trafikutredningarna gjorda för området pekas brister i det befintliga gång- och cykelnätet ut, bland annat att gång- och cykelnätet inte är sammanhängande, det saknas gena kopplingar mellan olika gång- och cykelnätet samt passagen under väg 11 skulle behövas förbättras.



De blå linjerna visar cykelvägar i området och den röda markeringen visar planområdets lokalisering.

Parkering, varumottagning, utfarter och trafiksäkerhet

All trafik in och ut från planområdet sker från befintlig anslutning till Terminalgatan. Parkering och varumottagning ska ske på den egna fastigheten. Varumottagning sker från både väster och öster av byggnadens södra del. Idag finns plats att köra runt hela byggnaden, men framkomligheten är begränsad i fastighetens norra del. Möjligheten att köra runt byggnaden kommer säkerställas även i den nya detaljplanen och framkomligheten längs fastighetens norra gräns kommer att utökas.

Idag sker parkering längs fastighetens västra och östra gräns. Det finns 33 bil-parkeringsplatser varav en handikapparkeringsplats.

Parkeringsituationen inom fastigheten är idag informell och fordon parkerar även utanför angivna parkeringsplatser. Genom att utöka antalet anvisade platser inom fastigheten kan parkeringssituationen styras upp och blir mer trafiksäker för de som rör sig på fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Marken inom planområdet är inte förorenad vad är känt.

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 är utsatt av buller från väg 11, 60-70 dB. Planförslaget förväntas inte öka trafikbullret och inte heller ha negativt bullerpåverka på omgivningen.

Skyddszoner

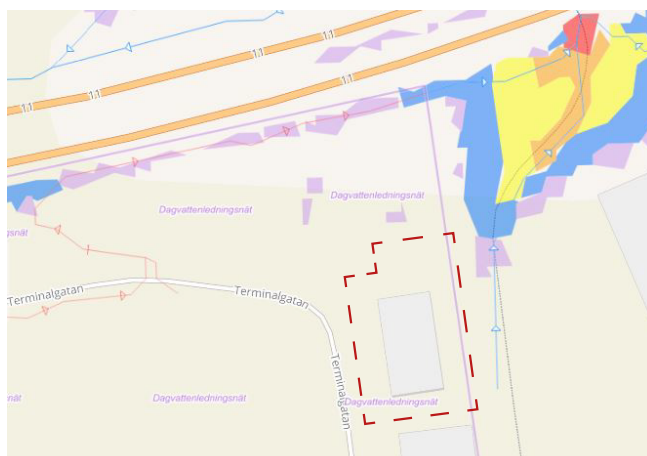
Längs riksväg 11 finns en byggfri skyddszon som varierar i bredd, men som minst är 50 meter.

En utökning av verksamheten där fastighetens (Sunnanå 6:42) verksamhet utökas 7 respektive 19 meter innebär att skyddszonen utanför planområdet mot väg 11 kommer att ha ett djup om drygt 70 respektive knappt 60 meter och jämförbart med kringliggande fastigheters bebyggelseavstånd till väg 11.

Klimatanpassning

Skyfall

Skyfallskarteringen visar att diket längs med riksväg 11 samt Bernstorpsvägen fångar skyfallsvatten som sedan rinner på ytan ner och fångas i viadukten under väg 11. Även svackor i naturmarken fångar skyfallsvatten.



Planområdet är utmärkt i rött. De färgade fälten visar skyfallskartering; med djup som går från lila, blått, gult, orange och rött till svart. De blå och röda linjerna med pilar visar ytavrinning i området.

Farligt gods

Riksväg 11 är utpekad som trafikled för farligt gods, och ett skyddsavstånd på 50 meter, där bebyggelse inte får uppföras, enligt beslut från Länsstyrelsen Skåne. En riskanalys togs fram för gällande detaljplanen, DP 223, där det konstaterades att flödet av farligt gods längs riksväg 11 i huvudsak är koncentrerat till transport av petroleumprodukter. En förutsättning för ett skyddsavstånd på 50 meter är att hänsyn för olycksrisiker relaterat till transport av farligt gods på riksväg 11 ska beaktas och punkterna nedan efterlevas.

- Byggnader placeras minst 50 meter från riksväg 11.
- Uppehållsytor för människor utomhus (uteserveringar, terrasser etc) placeras minst 50 meter från riksväg 11.
- Centralt avstängningsbar ventilation ska finnas i anläggningen.
- Utrymningsmöjligheter, som riktar sig från riksväg 11 ska finnas.

Skyddszon/Byggnadsfri zon

Naturmark som skyddszone till väg 11 kommer finnas kvar. Bredden på skyddszone kommer vara 50 meter mellan väggkant för riksväg 11 och planområdet med parkering. Det innebär ett likvärdigt avstånd till vägen som kringliggande verksamheter har.

En byggnad inom planområdet kan inte placeras närmare väggkanten än 69 meter, att jämföra med det byggnadsfria avståndet på 50 meter som Länsstyrelsen beslutat till väg 11.



Avstånd mellan fastighetsgränser och väggkanten för riksväg 11. Detaljplanen innebär att avstånden mellan planområdet, i rött, och vägen minskar från ca 80 meter till som minst 50 meter.

Buller och störningsskydd

Det finns inga bostäder i området som kommer påverkas av förslaget. Det finns endast antagna riktvärden för trafikbuller avseende bostäder. Ambitionen är att förslaget riktvärde för inomhusbuller (40 dB(A)) ska hållas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (pumpstation)

Planområdet ligger inom VA SYD verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten enligt VA-plan för Burlövs kommun från 2013.

Dagvatten

Området är till största del hårdgjort, och den enskilde fastighetsägaren ansvarar för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom den egna fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera marken på den egna fastigheten avvattnas till en förbindelsepunkt. Dagvattnet får inte ledas ut på kringliggande fastigheter, naturmark eller ner mot vägdiket för riksväg 11.

Den utvidgade parkeringsytan får inte släntas av mot kringliggande fastigheter, för att förhindra ytavrinning av dagvatten och minimera risken för att oljespill följer med ytvatten ut i kringliggande naturmark.

Åtgärder för att förhindra att dagvatten från planområdet rinner ner på Bernstorpsvägen och ner i viadukten samt åtgärder för att avvatta sin fastighet och förhindra att ytvatten från fastigheten når vägdiket för riksväg 11 åligger fastighetsägaren.

VA Syd har dagvattenledning väster, söder och öster om byggnaden på Sunnanå 6:42.

El, färrvärme, gas (nätstation)

Mitt på fastighetsgränsens västliga sida finns en nätstation, den får förekomma under beaktande av försiktighetsprincipen.

Tele, bredband

Burlöv stadsnät ansluter till planområdet i dess sydostliga hörn, från Bernstorpsvägen mot fastighetsgränsen mellan Sunnanå 6:42 och Sunnanå 6:43.

Genomförande

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

Organisatoriska frågor

Förfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna bli antagen av kommunfullmäktige under hösten 2020.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören bekostar och initierar ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Exploatören ska bekosta iordningställandet av parkeringsytan.

Avtal

Exploateringsavtal

Köpeavtal kommer att upprättas mellan Burlövs kommun och fastighetsägaren.

Andra avtal

Avtal för kompensationsåtgärder i närområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet utgörs av två fastighet, exploatören bekostar och initierar ansökan hos Lantmäteriet om den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen.

Ett genomförande av planen medför fastighetsreglering och att del av Sunnanå 12:1 övergår till Sunnanå 6:42. Exploatören bekostar och initierar ansökan fastighetsbildning.

Ledningsrätt, servitut

Det saknas ledningsrätt och servitut inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Plankostnadsavtal har slutits mellan Burlövs kommun och Pemasund AB.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar

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

Konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen blir små.

Vad som idag är naturmark kommer användas för parkering av personbilar för verksamheten på Sunnanå 6:42, som idag står på kringliggnade kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen innebära en förlust av biotoper för biologisk mångfald, om än naturmarken anses ha låga naturvärden. Verksamhetsområdets utökning innebär inte att verksamheten kommer närmare riksväg 11 än kringliggande verksamheter gör idag.

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

Vattenkvalité

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvattenförekomster överskrids.

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för dagvatten. Regnvattnet som leds från tomten via VA Syds dagvattenledning, motsvarar parkering- och takvatten.

För luft visar uppmätta halter i kommunen på förhållandevis låga halter av föroreningar. I de flesta fall ligger den allmänna luftföroreningshalten med stor marginal till lagkraven.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms komma att påverkas av planförslaget.

Trafik

Planen bedöms inte innebära en trafikstring för området och kringliggande trafiknät.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Källan till trafikbuller är riksväg 11 och E6. Och ingen ökning av trafiken till och från planområdet förväntas, inte heller något ökat buller.

Buller från industriell verksamhet

Planområdet ligger inom ett verksamhetsområde och planen innebär ingen förändring av tillåten verksamhet inom planområdet.

Skyddsavstånd och risker

Verksamheten kräver inget skyddsavstånd. På riksväg 11 går farligt gods och vägen har ett skyddsavstånd på 50 meter, inom vilket inget får byggas och inga platser för vistelse av människor får skapas. Planområdet ligger på mellan 50 och 68 meter från vägkanten.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

lanspråkstagandet av naturmark för parkering innebär förlust av biologisk mångfald, men ingen förlust av stora naturvärden. Kompensationsavtal ska upprättas för att reglera tillskapandet av förlorade biologiska värden.

Stadsbild/ landskapsbild

Ingen förändring av stadsbilden bedöms komma av detaljplanen då planen till största delen är utbyggd.

Fornlämningar

Planförslaget innebär ingen påverkan på 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 innebär inga ekonomiska åtaganden från kommunens sida.

Konsekvenser för fastigheter

Följder för fastighet inom planområdet.

Fastighet	Påverkan
Del av Sunnanå 12:1	regleras till Sunnanå 6:42 Fastighetsägaren till 6:42 löser in del av Sunnanå 12:1 av Burlövs kommun.

Sökt lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren till Sunnanå 6:42 initierar och ansöker om lantmäteriförrättning efter att planen vunnit laga kraft samt bekostar förrättningen.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service (kommunal och kommersiell)

Detaljplanen innehåller varken boende eller service, och ingen förändring från idag tillåten verksamhet.

Barnkonventionen/Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Enligt lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter ska barns bästa sättas i främsta rummet.

Planområdet finns i ett verksamhetsområde och har liten påverkan på barns intresse.

Till följd av detaljplanen kommer kompensationsåtgärder vidtas för en grönare miljö i närområdet. Detta kan innebära en trevligare grön miljö längs med Bernstorpsvägens GC-väg som förbinder Sunnaåområdet med kommunens tätorter och Malmö.

Jämställdhet, säkerhet och trygghet

Utbyggnad av industri- och verksamhetsområden genererar trafik som kan få konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Utökning av verksamhetsyta inom planområdet innebär ingen förväntad ökad trafik. Utmed Terminalgatan finns redan ett stort antal

trafikalstrande verksamheter bland annat Öresunds-terminalen.

En utökad parkeringsyta innebär att fordon knutna till verksamheten på fastigheten kan parkeras inom instängslat område och inte ställas på allmän gata eller andra fastigheter. Detta innebär förutom en säkrare trafiksituation i område även en ökad upplevelse av trygghet för de som tycker att det känns otryggt att röra sig i området vissa tider på dygnet.

Medverkande

Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planhandläggare Lina Gerdin på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även planarkitekt Mikael Larsson samt tjänstepersoner från miljö- och bygglovsavdelningen och kommunteknik deltagit.

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Mikael Larsson
Planarkitekt

Planbestämmelser

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

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

ZK

Verksamheter och Kontor (4 kap. 5§ 1 st 3 p PBL)

Området ska användas för verksamheter och kontor. Verksamhet (Z) syftar till ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Verksamhet syftar till service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor, verkstäder och verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som byggföretag. Även komplement som parkering och kontor ingår i Z. Kontor (K) syftar till kontor, konferens och tjänsteverksamhet där personalbutik kan förekomma i mindre utsträckning tillåts inom planområdet.

Kombineringen av Z och K möjliggör fortsatt användning av fastigheten på samma sätt som den används idag; för lager och kontor.

Utformning av kvartersmark

Utnyttjandegrad

e

Störst byggnadsarea tillåten i kvadratmeter (4 kap. 11§ 1st 1p PBL)

Största tillåtna byggnadsarea är 1200 kvm och innebär en fastställan av den tidigare procentuella byggrätten på 50 % för Sunnanå 6:42.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte bebyggas (4 kap. 16§ 1 PBL)

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras på marken. Marken är prickad närmast gata och mot naturmarken i norr. Syftet är att utvidgningen av verksamhetsytan inte ska innebära att bebyggelse kan upprättas närmare riksväg 11 än enligt den gällande detaljplanen (DP 223).



Placering; Utformning; Utseende

Nockhöjd (4 kap. 11§ PBL)

Högstanockhöjd är 10 meter. Utöver tillåten höjd tillåts ventilationsutrymmen mm.

Risk- och störningsskydd

Byggnader ska placeras minst 50 meter från riksväg 11.

Uppehållsytor för människor utomhus (terrasser etc) ska placeras minst 50 meter från riksväg 11.

Centralt avstängningsbar ventilation ska finnas i byggnaden.

Utrymningsmöjligheter, som riktar sig från riksväg 11 ska finnas.

Administrativa bestämmelser

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).

Medverkande

Planarbetet har utförts av planeringsavdelningen genom planhandläggare Lina Gerdin på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även planarkitekt Mikael Larsson samt tjänstepersoner från miljö- och bygglovsavdelningen och kommunteknik deltagit.

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Mikael Larsson
Planarkitekt



**Burlövs
kommun**