Burlövs kommun
Kommunledningskontor
Handläggare:
Erik Karlsson
040-625 61 56
erik.karlsson@burlov.se

Datum
2014-04-24

Diarienummer
KS/2011:274-214

/Sändlista/

Lagakraftbevis för detaljplan nr 242 för Sunnanå 1:2 m.fl., Flansbjer, Burlövs kommun, Skåne län

Kommunfullmäktige antog den 21 januari 2013 (KF §5/13) detaljplan nr 242 för Sunnanå 1:2 m.fl., Flansbjer, Burlövs kommun.

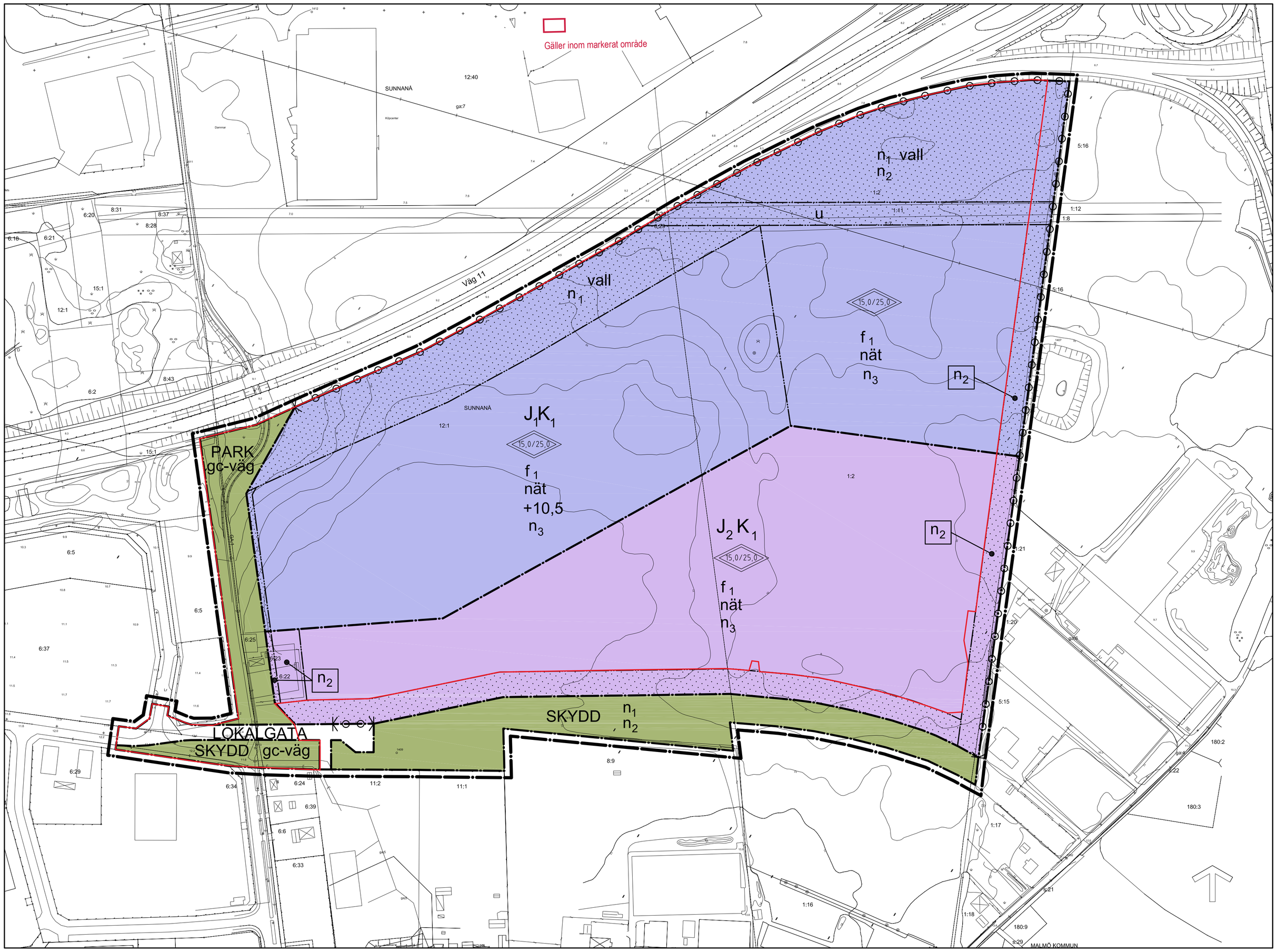
Länsstyrelsen beslutade den 12 februari 2013 enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (SFS 1987:10) att prövning av kommunfullmäktiges beslut inte ska ske.

Detaljplanens överklaganden avslogs enligt Mark- och miljödomstolens dom den 13 januari 2014 och överprövning av domen avslogs i Mark- och miljööverdomstolen den 26 mars 2014.

Då beslut enligt 5 kap 5 § lagen (2010:921) om mark och miljödomstolar inte får överklagas har beslutet, om antagande, vunnit laga kraft den 26 mars 2014.

Erik Karlsson
Planarkitekt

Kopia samt lagakrafthandlingar till:
Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäteriet



GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 6 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Illustrationslinje

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

LOKALGATA	Gata, lokaltrafik
PARK	Park
SKYDD	Område för skydd mot störning. Skyddsvall lägst 2,5 meter ska finnas inom området.

Kvartersmark

J_1K_1	Kontor, industri och lager för verksamheter med högst 200 meters skyddsavstånd från bostäder. Hotell och partihandel medges ej.
J_2K_1	Kontor, industri och lager för verksamheter med högst 50 meters skyddsavstånd från bostäder. Hotell och partihandel medges ej.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

gc-väg	Gång- och cykelväg skall finnas
n_1	Minst 50 % av markytan ska hållas planterad. Plantering av stambildande vegetation får ej ske närmare än 30 m från vägområdesgräns. Flaggspel, upplag m.m får ej uppföras.

UTNYTTJANDEGRAD

Högsta medgivna bruttoarea totalt 100 000 kvm inom kvartersmark, varav kontor max 30 000. Byggnadsarean får dock högst utgöra 50 procent av fastighetsarean.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Dagvatten skall fördröjas och renas på kvartersmark. Maximalt tillåtna flöde till recipient är 1,5 l /s/ ha.
Stängsel skall finnas mellan parkmark och kvartersmark samt mellan vall och bebyggelse inom kvartersmark. Stängsel ska förses med häckplantering mot omgivande mark.
Parkering skall anordnas på kvartersmark.

nät	Mark får bebyggas med teknisk anläggning, nätstation för el.
n_1	Minst 50 % av markytan ska hållas planterad. Plantering av stambildande vegetation får ej ske närmare än 30 m från vägområdesgräns. Flaggspel, upplag m.m får ej uppföras.
n_2	Befintliga träd får inte fällas. Enstaka träd som undantagsvis måste fällas på grund av skada eller sjukdom skall ersättas.
n_3	Gator inom kvartersmark skall vara alléplanterade.Parkeringsytor skall planteras med avskiljande vegetation.
+0,0	Föreskriven högsta markhöjd i meter över havet.
vall	Vegetationsklädd skyddsvall skall finnas. Vallens höjd skall vara minst 2 m över omgivande mark.
	Körbar förbindelse får ej anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Riktlinjerna i "Kvalitetsprogram för Yttre ringvägen" avseende bebyggelseutformning, skyltar, master och övriga anläggningar skall i möjligaste mån följas.

f_1	Ny bebyggelse skall placeras med längsfasad i huvudsak parallell med väg 11. Fasadbelysning och belysning av trafikytor skall utformas och placeras så att ljusstörningar till omgivningen undviks.
15,0/25,0	Högsta totalhöjd 15,0 meter. Utöver detta får en byggnad omfattande högst 6000 kvm bruttoarea uppföras till en totalhöjd av 25,0 meter.

STÖRNINGSSKYDD, RISK

Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller skall innehållas vid omgivande bostadsbebyggelse. Fläktar skall placeras på sådant sätt att störningar mot omgivande bostäder minimeras.

Marken skall vara utformad så att störande ljusskäglor från lastbils- och biltrafik på kvartersmark inte uppstår mot väg 11 eller mot omgivande bostadshus. Inom kvartersmark skall lastytor och uppställningsområden i största möjliga utsträckning placeras norr om bebyggelse.

Dagvattendammar som anläggs närmare vägområdet än 30 m skall skyddas med avkörningsvall mot väg (se MARKENS ANORDNANDE).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Utökad lovplikt
Bygglov för kontorsverksamhet får inte ges förrän ny anslutning från Flansbjersvägen till Toftanäsvägen har kommit till stånd.

Bygglovsansökan för nybyggnad skall även redovisa markplanering, dagvattenhantering, belysning, bullerskydd, stängsel/inhägnad och skyltning.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns , kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns, samfällighetsgräns
- Annangräns (rättighet m.m)
- Rutnätskryss

SUNNANÅ LÅRAREN	Traktnamn, Kvarterstraktnamn
2	Registernummer - fastighet med kvartersnamn
13:2	Registernummer - fastighet med traktnamn
s:7	Registernummer för samfällighet
GA:2	Registernummer för gemensammhetsanläggning
s, samf	Samfällighet utan registernummer
sv, serv	Servitut
Lr	Ledningsrätt
	Bostadshus resp uthus - husliv
	Bostadshus resp uthus - takkontur
	Kyrka
	Byggnad i allmänhet
	Skärmtak
	Transformator
	Staket eller plank
	Stenmur
	Stödmur
	Häck
	Gångstig
	Körbana
	Slänt
	Gräns mellan gångbana och körbana
	Dike, bäck
	Strandlinje
	Ägoslagsgräns
	Enstaka träd
	Lövskog resp barrskog
	Åker
	Äng
	Kärr, mosse, sankmark
	Vattenyta
	Järnvägsspår
	Plangräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
150	Polygonpunkt
	Stolpe
	Belysningsstolpe
	Fornlämning
E	Elledning
G	Gasledning
T	Teleledning
	VA-ledningar
13.1 / 13 / 14	Markhöjd Höjdkurvor

Grundkarta över Sunnanå 12:1 mfl, Burlövs kommun

Upprättad 2009-03-09, rev 2011-11-14 av
Solvig Olsson, Kartingenjör. METRIA
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH 70
Framställd genom utdrag ur Primärkarta
Fältkompletterad i februari 2009
Fastighetsredovisningen aktuell 2009-03-03, rev 2011-11-14
Kartbeteckningar enligt Hmk-Ka.D

20 0 20 40 100 M
Skala 1:2000

HANDLINGAR

- [x] Plankarta med bestämmelser (denna handling)
- [x] Illustrationsplan
- [x] Planbeskrivning
- [x] Genomförandebeskrivning
- [ ] Samrådsredogörelse
- [ ] Utlåtande över utställning 1
- [ ] Utlåtande över utställning 2
- [ ] Fastighetsförteckning
- [ ] Miljökonsekvensbeskrivning

LAGAKRAFTHANDLING 2014-03-26

Detaljplan för del av

Sunnanå 1:2 m fl, Flansbjer

Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av kommunledningskontoret, Burlövs kommun

Gertrud Richter
Planchef

Erik Karlsson
Handläggare

Plankarta har tagits fram av Fojab arkitekter genom Magdalena Hedman och Pontus Gårdendahl. Underlag från Jkab arkitekter.

Diarienummer	KS 2011:274
Vunnit laga kraft	2014-03-26
Genomförandetid slutar	2019-03-26

Dp 242

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns , kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns, samfällighetsgräns
- Annangräns (rättighet m.m)
- Rutnätskryss

SUNNANÅ	LÄRAREN	
		Traktnamn, Kvarterstraktnamn
2		Registernummer - fastighet med kvartersnamn
13:2		Registernummer - fastighet med traktnamn
s:7		Registernummer för samfällighet
GA:2		Registernummer för gemensammhetsanläggning
s, samf		Samfällighet utan registernummer
sv, serv		Servitut
Lr		Ledningsrätt

- Bostadshus resp uthus - husliv
- Bostadshus resp uthus - takkontur
- Kyrka
- Byggnad i allmänhet
- Skärmtak
- Transformator
- Staket eller plank
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Gångstig
- Körbana
- Slänt
- Gräns mellan gångbana och körbana
- Dike, bäck
- Strandlinje
- Ägoslagsgräns
- Enstaka träd
- Lövskog resp barrskog
- Åker
- Äng
- Kärr, mosse, sankmark
- Vattenyta
- Järnvägsspår
- Plangräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- 150 Polygonpunkt
- Stolpe
- Belysningsstolpe
- Fornlämning
- Elledning
- Gasledning
- Teleledning
- VA-ledningar
- 13.1 13 14 Markhöjd Höjdkurvor

Grundkarta över Sunnanå 12:1 mfl, Burlövs kommun

Upprättad 2009-03-09, rev 2011-11-14 av
Solvig Olsson, Kartingenjör. METRIA
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH 70
Framställd genom utdrag ur Primärkarta
Fältkompletterad i februari 2009
Fastighetsredovisningen aktuell 2009-03-03, rev 2011-11-14
Kartbeteckningar enligt Hmk-Ka.D

20 0 20 40 100 M
Skala 1:2000

HANDLINGAR
- ☒ Plankarta med bestämmelser (denna handling)
- ☒ Illustrationsplan
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Utlåtande över utställning 1
- ☐ Utlåtande över utställning 2
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Miljökonsekvensbeskrivning

ILLUSTRATIONSPLAN

LAGAKRAFTHANDLING 2014-03-26

Detaljplan för del av

Sunnanå 1:2 m fl, Flansbjer

Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad av kommunledningskontoret, Burlövs kommun

Gertrud Richter
Planchef

Erik Karlsson
Handläggare

Plankarta har tagits fram av Fojab arkitekter genom Magdalena Hedman och Pontus Gårdendahl. Underlag från Jkab arkitekter.

Diarienummer	KS 2011:274
Vunnit laga kraft	2014-03-26
Genomförandetid slutar	2019-03-26

Dp 242

Antagen av kommunfullmäktige 2013-01-21, KF §5/13 **PLAN NR 240**
Laga kraft 2014-03-26

Vy norrifrån över planområdet

Lagakrafthandling

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sunnanå 1:2 m fl,
Flansbjer, Burlövs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING
Lagakrafthandling

UPPLYSNING

Detaljplanen har tidigare antagits av kommunfullmäktige, men länsstyrelsen har upphävt kommunens beslut, eftersom planområdets anslutning till huvudvägnätet inte ansågs tillräckligt utredd. Det har visat sig att den trafik som alstras från kontorsverksamheten kan innebära problem vid anslutningen till huvudvägnätet, då det är denna verksamhetstyp som alstrar mest trafik. Därför har en bestämmelse tillkommit på plankartan som anger att bygglov för kontorsverksamhet inte får ges innan ny anslutning till Toftanäsvägen har kommit till stånd. I tillägget till trafikutredningen, daterad 2012-01-17, presenteras två alternativa lösningar på anslutningsproblematiken. Förslagen finns även beskrivna under avsnittet Gator och trafik.

Mellan Burlövs kommun och Malmö stad har en avsiktsförklaring träffats den 10 december 2012 gällande samordning av åtgärder på Toftanäsvägen och i trafikplats Flansbjer. Det anges att parterna är positiva till en utbyggnad enligt trafikutredningens förslag (Tillägg till trafikutredning Sunnanå 1:2 m.fl., Ramböll 2012-01-17) och överens om att utbyggnad ska göras innan de planerade exploateringar som förorsakar behovet är utbyggda. Då båda kommunerna anses ha nytta av ombyggnaderna kommer kostnaderna att fördelas mellan parterna. Innan ombyggnaderna påbörjas ska en särskild överenskommelse träffas som reglerar detaljerna avseende utförande, tidplan och finansiering. Detaljplanen kan därmed gå till antagande.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:
- Grundkarta
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR

- Planprogram (finns tillgängligt på Planeringsavdelningen, Burlövs kommun)
- Trafikutredning (med luft- och bullerutredning), Ramböll 2009-06-08
- Tillägg till trafikutredning Sunnanå 1:2 m.fl., Ramböll 2012-01-17
- Trafikutredning trafikplats Flansbjer, Malmö stad 2010-01-24
- Riskanalys, Wuz 2009-06-17
- Dispens från biotopskyddsbestämmelserna, 2011-09-28

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 1998 och aktualitetsförklarad 2002 och 2006, är området på ömse sidor om väg 11 mellan trafikplats Flansbjer och trafikplats Sunnanå avsatt för utbyggnad av verksamheter. Denna detaljplan syftar till att möjliggöra en utbyggnad av industri-, logistik- och kontorsverksamhet på den södra sidan om väg 11. Planområdets läge nära de båda trafikplatserna är strategiskt och ger ur logistiksynpunkt mycket goda förutsättningar för transporter vidare till det överordnade trafiknätet.

LOKALISERING

Lokaliseringen av en lager- och logistikverksamhet vid Flansbjers trafikplats har bedömts som mycket lämplig sett ur ett regionalt perspektiv. Programområdets läge i anslutning till trafikplatserna vid Flansbjer och Sunnanå, ger en god tillgänglighet till det överordnade vägnätet, broförbindelsen till Danmark samt en koppling till regionens hamnar.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt bestämmelserna i 5 kap. 18§ plan- och bygglagen samt 6 kap. 11§ miljöbalken skall en miljöbedömning göras av detaljplaner om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Mark som avses användas för industriändamål antas alltid kunna medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. plan- och bygglagen. En särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och finns bifogad till planhandlingarna.

I tidigare genomfört planeringsarbete utarbetades en miljökonsekvensbeskrivning. En preliminär avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen diskuterades vid samrådsmöte mellan kommunen och länsstyrelsen 2005-09-22. Följande frågor bedömdes då vara betydelsefulla att belysa:

- Landskapsbildsfrågor, trafikupplevelse från omgivande vägar
- Naturmiljö
- Kulturmiljö, hänsynstagande till fornlämningar
- Hälsa och säkerhet, inkl. transporter av farligt gods,
- Vatten, risk för föroreningar till recipient eller grundvatten
- Trafik- och industribuller

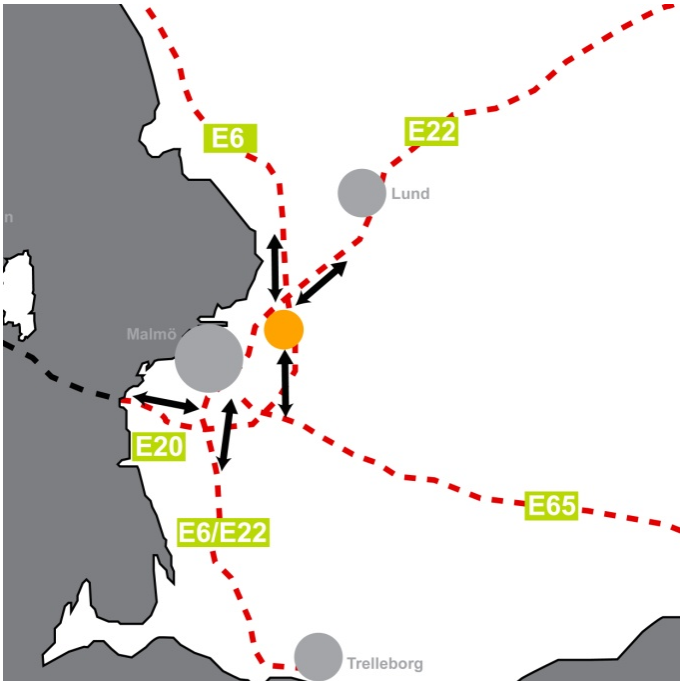
I avsnittet om konsekvenser återges en del av de bedömningar som gjorts i arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet utgörs idag av högproduktiv jordbruksmark som i och med denna detaljplan kommer att tas i anspråk för industri-, logistik och kontorsverksamhet. Brukningsvärd jordbruksmark är i 3 kap. 4 § miljöbalken utpekat som en resurs av nationellt intresse. Den aktuella marken ligger dock inom ett ut-

byggnadsområde där verksamheter med ytbehov och krav på tillgänglighet till vägnätet samlas.

Planområdets läge med goda anslutningar till såväl väg E6 som E22 anses vara mycket strategiskt för den planerade verksamheten. Sammantaget innebär planförslaget, om det genomförs, stora transportvinster då gods som idag fraktas genom Malmö stad till och från befintliga anläggningar kommer att kunna distribueras på ett mer effektivt sätt.



Placering av planförslaget med koppling till de stora godsstråken i Skåne.

Andel av den totala godstrafiken via hamnarna och dess vägval
(Källa: Godstransporter genom Skåne och Blekinge, Vägverket 2006:109)

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med Översiktsplan 98 (aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige 2002 och 2006) och tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse då den ger utrymme för ett flertal nya arbetsplatser. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med god hushållning av markresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i södra delen av Burlövs kommun och omfattar cirka 30 ha mark. I norr gränsar området till väg 11 och i öster gränsar det till mark som är utpekad som verksamhetsområde i den översiktliga planeringen. Söder om planområdet finns en handelsträdgård med omgivande odlingsmark. Längs Bernstorpsvägen, Fortunavägen och Tullstorpsvägen i söder respektive sydost finns småskalig bostadsbebyggelse. I väster gränsar området till Öresundsterminalen, en nyligen anlagd fjärrbussterminal.

Markägoförhållanden

Den övervägande delen av programområdet (del av fastigheterna Sunnanå 12:1 och Sunnanå 1:2) ägs av Burlövs kommun. Sunnanå 1:7, 1:11, 6:5, 6:22 och 6:25 ägs av Malmö stad. Övrig mark är privatägd.

Orienteringsbild. Planområdet markerat med rött fält

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tidigare detaljplaneläggning för planområdet

Programområdet har nyligen varit föremål för detaljplaneläggning för utbyggnad av industri-, logistik- och kontorsverksamhet. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige under 2006, men överklagades till länsstyrelsen där överklagan avslogs. Länsstyrelsens beslut överklagades därefter till regeringen som upphävde planen enligt beslut 2008-09-10. Motiv för upphävandet var att regeringen ansåg att planen hade kunnat utformas så att enskilda intressen tillgodosetts på ett bättre sätt.

Sedan överklagandet har planförslaget kompletterats med bestämmelser för bullerskydd mot befintliga fastigheter i söder och trafik- och bullerfrågorna har utretts ytterligare. Detaljplanen har därefter antagits av kommunfullmäktige, men länsstyrelsen har upphävt kommunens beslut, eftersom planområdets anslutning till huvudvägnätet inte ansågs tillräckligt utrett. Frågan har därför utretts vidare. Det har visat sig att den trafik som alstras från kontorsverksamheten kan innebära problem vid anslutningen till huvudvägnätet, då det är denna verksamhetstyp som alstrar mest trafik. Därför har en bestämmelse tillkommit på plankartan som anger att bygglov för kontorsverksamhet inte får ges innan ny anslutning till Toftanäsvägen har kommit till stånd. Detaljplanen ställs ut för granskning en andra gång.

Kommunens tidigare ställningstagande i den översiktliga planeringen för områdets användning står fast. Denna detaljplan har utarbetats för att på nytt pröva bebyggelse med inriktning på industri-, logistik- och kontorsverksamhet. I detta nya förslag har synpunkter från tidigare detaljplaneprocess beaktats.

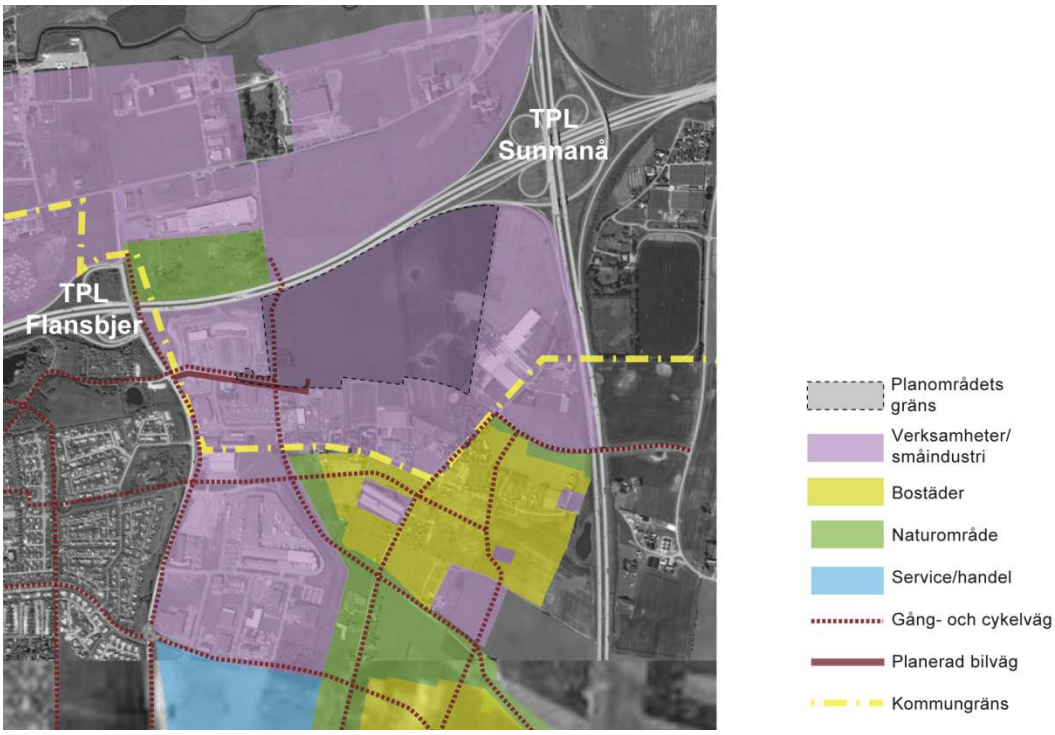
Översiktsplaner för Burlövs kommun och Malmö stad

Översiktsplan 98 för Burlövs kommun har aktualitetsförklarats av kommunfullmäktige 2002 och 2006. Programområdet är tillsammans med alla omkringliggande ytor vid väg 11 och Yttre Ringvägen i översiktsplanen avsett för verksamheter.

Nordväst om planområdet ligger våtmarken Bernstorps mosse som i översiktsplanen redovisas som en viktig ekologisk korridor.

De i söder angränsande områden som ligger inom Malmö stad är enligt Malmö stads översiktsplan 2000, aktualiserad 2005, avsedda för bostäder, småindustri och serviceändamål. En fördjupning av översiktsplanen för områdena Fortuna och Hemgården som gränsar till det aktuella planområdet i söder och öster antogs 2006. Här planeras en utbyggnad med ca 200 nya bostäder. Den norra gränsen för bostadsbebyggelsen ligger ca 50 meter söder om Hörakroksvägen. Området norr om Hörakroksvägen kommer enligt översiktsplanen att utnyttjas för verksamheter.

Yttre Ringvägen utgör riksintresse för transporter och är redovisad som prioriterad transportled för farligt gods.



Sammanställning av Malmö Stads och Burlövs Kommuns översiktsplaner

Kvalitetsprogram

Berörda kommuner har tillsammans med dåvarande Vägverket och SVEDAB antagit ett kvalitetsprogram med riktlinjer för utformning av landskap, bebyggelse och anläggningar inom Yttre ringvägens närområde. I kvalitetsprogrammet anges delmål för angränsande bebyggelse. Den ska:

- Kännetecknas av god arkitektur
- Lokaliseras i tydligt avgränsade bebyggelsestrukturer
- Lokaliseras så den inte stör eller hindrar värdefulla utblickar och vyer
- Utformas så att den tillsammans med planteringar, vyer, broar och annan vägutrustning bidrar till ett gott helhetsintryck.

I programmet konstateras att trafikplats Sunnanå genom sitt höga läge över korsande väg 11 ger god överblick över Malmö stad och det skånska landskapet. Dessa utblickar anses ha ett mycket stort värde för reseupplevelsen. I riktlinjerna för trafikplatsen anges att placering och utformning av byggnader i närheten ska vara sådan att utblickarna bevaras.

Kvalitetsprogrammet anger också riktlinjer för utformning av skyltar, master och flaggspel med målsättningen att minimera antalet och storleken på dessa. Kvalitetsprogrammet har varit vägledande för bestämmelserna i denna detaljplan.

Detaljplaner
Huvuddelen av det aktuella planområdet saknar gällande detaljplan.

Väster om planområdet antogs detaljplan för bussterminal i augusti 2006. Bussterminalen, den s.k. Öresundsterminalen är idag byggd och i drift.
Under 2008 antogs ytterligare detaljplan i anslutning till Öresundsterminalen. Denna plan gäller etablering av hotell och konferensanläggning och vann laga kraft 2008-11-19.

Bernstorpsområdet norr om väg 11 omfattas av detaljplan. I den västra delen av området ligger idag byggvaruhuset Hornbach. För den östra delen av Bernstorpsområdet, Stora Bernstorp II, vann detaljplan laga kraft 2006-01-10. Denna plan syftade till utbyggnad med ändamålen handel, industri och kontor. Utbyggnaden är nu delvis genomförd.
Söder om det aktuella planområdet pågår detaljplanearbete för bl.a. småindustri. Ett preliminärt förslag ställdes ut runt årsskiftet 2004-2005 men utbyggnad av vatten och avlopp avvaktas varför planarbetet vilar.

Planprogram
Det här aktuella förslaget för utbyggnad av planområdet har behandlats i ”Planprogram för del av Sunnanå 1:2 m.fl.”.

Planprogrammet har godkänts av tekniska nämnden 2009-03-09. Samråd hölls under tiden 2009-03-17 – 2009-04-30 och samrådsmöte kring planprogrammet hölls 2009-03-30.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRHÅLLANDEN PÅ PLATSEN

Befintlig bebyggelse
Inom planområdet finns ett befintligt bostadshus i den sydvästra delen, i övrigt är området obebyggt.

I norr gränsar området till väg 11. Norr om denna pågår utbyggnad av handel, industri och kontor. I öster gränsar området till mark som är utpekad som verksamhetsområde. Idag finns här stora växthus för industriell växtförädling samt lantbruksfastigheter, bostäder och mindre verksamheter. Söder om planområdet finns en handelsträdgård med omgivande odlingsmark. Längs Fortunavägen, Bernstorpsvägen och Tullstorpsvägen i söder respektive sydost finns spridd bostadsbebyggelse. I väster gränsar området till Öresundsterminalen, en fjärrbussterminal som enligt nyligen laga kraft vunnen detaljplan kan komma att kompletteras med hotell.

Mark och vegetation

Topografi

Topografiskt kännetecknas området av ett höjdparti i den sydvästra delen och ett lågparti i den nordöstra delen. Höjdskillnaden inom planområdet är ca fem meter från ca 8 meter i öster till 12 meter i väster. Väg 11, som avgränsar planområdet i norr, ligger på ca 9 meters nivå, och vägens förhållande till planområdet varierar.

Naturmiljö

Planområdet ingår i ett öppet och storskaligt jordbrukslandskap. Uppvuxen trädgårdsvegetation med större buskar och träd finns i områdets västra del, i anslutning till fastigheterna Sunnanå 6:22, 6:23 och 6:25. En trädridå bildar gräns för planområdet i öster. Längst i söder sträcker sig en oxelrad i öst-västlig riktning. Inom lågpartiet finns märgelgravar och småvatten som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen har, 2011-09-28, beviljat dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att ta bort två märgelgravar/småvatten på fastigheten. Borttagandet av märgelgrav/småvatten ska kompenseras genom anläggande av grönområde med vegetation och dammar.

Nordväst om planområdet, invid väg 11 ligger Bernstorps mosse som är av regionalt intresse för naturvården. I övrigt saknar utbyggnadsområdet särskilda naturmiljövärden och är starkt påverkat av trafikbuller från omgivande vägar.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av SWECO VBB 2005-11-11. Jordlagren består i huvudsak av sandjord och lermorän. I lågpunkten i planområdets norra del förekommer organiska inslag som något gyttjig siltig lera i de övre delarna där lagringstätheten är mycket låg. Grundvattenströmning sker allmänt från söder mot Sege å i norr. Inom planområdet strömmar grundvattnet mot en punkt strax norr om områdets mittpunkt. Vid denna punkt finns ett mäktigt sandlager från nivå +7 och djupare som eventuellt kan ha en betydande dränerande förmåga.

Sammantaget bedöms området ha goda grundläggningsförhållanden.

Fornlämningar

På uppdrag av Burlövs kommun har Riksantikvarieämbetet, UV-SYD, genomfört en arkeologisk undersökning i samband med tidigare planarbete. Förhistoriska lämningar påträffades vid undersökningen under mark, och utgjordes av tre större och två mindre ytor. För dessa områden genomfördes en arkeologisk förundersökning och därvid påträffades en järnåldersboplats i den östra delen av området. Det bedömdes inte vara möjligt att förena den planerade utbyggnaden med ett bevarande av fornlämningarna. Samtliga fornlämningar inom planområdet är slutundersökta och bortförda.

Trafik

Biltrafik

Området är mycket lättillgängligt från det överordnade vägnätet. Trafikplats Sunnanå - där Yttre Ringvägen (E6/E20/E22) och väg 11 korsar varandra - är en viktig knutpunkt i huvudvägnätet. Från väg 11 nås området via Flansbjers trafikplats varifrån övervägande del av dagens trafik till området matas. Toftanäsvägen är den väg inom Malmö stads huvudvägnät som närmast angränsar till planområdets tillfartsvägar. Denna har idag ett körfält i varje riktning och tillåten hastighet på 70 km/tim. Från denna finns ett separat körfält för vänstersvängade trafik in på Flansbjersvägen. Toftanäsvägen har även separata körfält för vänstersvängande trafik i anslutning till trafikplats Flansbjer.

Trafiken på det överordnade vägnätet väg 11 och Yttre Ringvägen har ökat kraftigt under de senaste åren, framförallt på den senare. Yttre Ringvägen trafikeras idag med ca 40 000 fordon per vardagsdygn(mån-fre) och väg 11 med motsvarande ca 22 000 fordon. Även trafiken på Toftanäsvägen har ökat ordentligt under de senaste åren. En trafikräkning 2007 visade på ca 8000 fordon per dygn på sträckan norr om Vevaxelgatan.

En trafikmätning har nyligen genomförts på Flansbjersvägen omedelbart öster om Toftanäsvägen. Mätningen visade att ca 2000 fordon per dygn trafikerar Flansbjersvägen.

Tillgängligheten med bil in- och ut ur området är i dagsläget god. Detta beror i första hand på att trafikmängderna på Flansbjersvägen är låga samtidigt som att trafiken på Toftanäsvägen är måttliga.

Kollektivtrafik

Malmö stadsbusstrafik trafikerar Toftanäsområdet med linje 35 med hållplats vid Öresundsterminalen, linje 6, som har hållplats cirka 500 meter söder om området, samt med linje 7 till Bernstorpsområdet norr om väg 11. Hållplatsen för linje 4 nås enkelt från programområdet via gång-/cykelväg under väg 11.

Regionbusslinjerna 173 (Genarp-Staffanstorp-Malmö), 174 (Dalby-Staffanstorp-Malmö), 175 (Malmö-Dalby-Södra Sandby) och 176 (Malmö-Veberöd-Sjöbo) trafikerar väg 11. Hållplats finns idag strax öster om Sunnanå trafikplats, vilket är lite för långt bort för att motsvara god standard för resande till planområdet.

Gång och cykeltrafik

Området är i dag mycket bilorienterat och det saknas gång- och cykelvägar utmed samtliga bilvägar i området. En separat gång- och cykelväg finns omedelbart väster om planområdet norr om Flansbjersvägen. Denna leder via en tunnel under väg 11 norrut till Bernstorpsområdet. För närvarande är antalet boende i planområdets närhet mycket få, och de personer som väljer att cykla är hänvisade till att samsas med biltrafiken.

Ledningar

Områdets nordöstra del korsas av en vattenledning (Grevieledningen som ägs av Malmö Stad) och en telekabel som är tagen ur drift. Marken kring vattenledningen ska hållas fri från bebyggelse och trädplanteringar inom ett avstånd på fem meter på ömse sidor om ledningarna.

I korsningen Flansbjersvägen/Bernstorpsvägen finns befintliga natur- och biogas och elledningar. Ledningarna ska hållas fria från byggnader och trädplanteringar inom ett avstånd på 2,5 meter. I in- och utfartsväg till Sunnanå 11:1 finns befintliga elledningar.

Räddningstjänst

Insatstiden för Malmö/Burlövs räddningstjänst understiger tio minuter.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Disposition av tomten

För att minimera störningar för omgivningen föreslås terminalverksamhet, som är den verksamhet för vilken trafik med lastbilar är som tätast, placeras i den nordvästra delen av planområdet, närmast väg 11. En terminalbyggnad med tillhörande ytor för korttidsuppställning av lastbilar kan då skärmas mot befintlig bebyggelse i söder av planerade kontors- och lagerbyggnader i sydost.

Planområdet föreslås trafikmatas via en ny infart i sydväst, i Flansbjersvägens förlängning. Flansbjersvägens östra del föreslås förskjutas norrut och korsningen med Bernstorpsvägen stängas av. På så sätt skapas plats för en bullerdämpande vall utmed Flansbjersvägens södra sida. Vallen minskar också risken för störningar från strålkastarljus gentemot befintliga bostäder. Byggnader och vallar skärmar av den interna gata som tar hand om trafikrörelser inom fastigheten.

Större byggnader föreslås placeras med långsidorna parallellt med väg 11. Lågpartiet närmast väg 11 föreslås utnyttjas för fördröjning av dagvatten och för att ge området ett grönt och tilltalande intryck mot väg 11.

Reglering av byggrätter mm

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av industri-, logistik-, kontors-, och lagerverksamhet. Planens byggrätter är zonerade så att de minst störande verksamheterna förläggs till den södra delen av området, närmast befintlig bebyggelse. Inom respektive zon är planens utformning flexibel och möjliggör olika grupperingar och utformningar av byggnader och trafikytor. Illustrationsplanen redovisar intentionerna i det förslag som utarbetats, men bebyggelsen kan komma att ändras inom ramarna för den medgivna byggrätten.

Exempel på verksamheter som medges i planen

Terminalbyggnad

En terminalbyggnad är som regel ca 400 meter lång, 40-60 meter bred och 9 meter hög. I- och urlastning sker via portar på ömse sidor om byggnaden. Invid byggnaden behövs ytor för uppställning av ca 100 trailers. Transporter till och inom byggnaden medför krav på en sammanhängande byggnadskropp utan nivåskillnader, vilket innebär att byggnaden och dess omgivande trafikytor behöver terrasseras till samma nivå.

Terminalverksamhet bedrivs dygnet runt. Därför behöver en sådan anläggning vara stängslad och nattetid också upplyst. En placering i den nordvästra delen av området, närmast väg 11 ger goda möjligheter att skärma av denna typ av verksamhet mot omgivningarna för att i största möjliga utsträckning minimera påverkan på omgivningarna.

Kontor

Kontorsbyggnader föreslås tillåtas i en höjd upp till fem våningar. I kontorsbyggnader kan förutom kontorslokaler också godsutlämning till allmänheten och personalutrymmen för verksamma inom terminalen rymmas. Kontorslokaler föreslås placeras i områdets södra del så att de kan bidra till att skydda befintlig bebyggelse söder om planområdet mot buller från terminalverksamhet. De kan också bidra till att skapa en tilltalande miljö mot söder.

Principskiss över området (Illustration JKAB arkitekter.

Lager

Lagerbyggnader föreslås placeras i den östra delen av fastigheten. Byggnaderna tillåts vara upp till 15, i vissa delar upp till 25 meter höga. För att störa omgivningen så lite som möjligt föreslås i- och urlastning ske på byggnadernas norra sida.

Övrig bebyggelse

Nätstationer för verksamhetens behov får i erforderlig omfattning uppföras inom kvartersmark. För sådana byggnader krävs ett säkerhetsavstånd på minst fem meter till omgivande bebyggelse och vegetation.

Övergripande gestaltningsfrågor

Den föreslagna bebyggelsen kommer att karaktäriseras av flera storskaliga byggnadsvolymer. Det är viktigt att verka för att dessa volymer ges bästa möjliga förankring i landskapet och att de ger ett tilltalande helhetsintryck. Därför föreslås gestaltningen av anläggningen utgå från följande huvudprinciper:

- Utformningen av de olika byggnaderna bör samordnas vad gäller arkitektonisk gestaltning, fasadmaterial och färgsättning.
- Anläggningen bör förankras i landskapet genom planteringar och modulering av den omgivande marken.
- Befintliga markhöjder bör beaktas vid inplacering av byggnader på tomten.
- En samordnad skyltning och ljussättning av anläggningen bör ingå i gestaltningskonceptet.
- För inbrottssäkerhet krävs troligen industristängsel runt delar av anläggningen. Placering av stängsel i exponerade lägen mot omgivande vägar och bebyggelse bör undvikas. Stängsel ska kompletteras med häck mot omgivande mark.

Byggnadernas höjder är i förslaget angivna som totalhöjd i meter. För det norra området har markhöjden föreskrivits för att säkerställa en god anpassning av nivåerna till omgivande mark och till väg 11. Detta underlättar vid bygglovgivning eftersom det troligen blir stora byggnader som skall placeras in på en tomt med upptill 5 meters nivåskillnad.

Markutformning

Vegetation och vallar

Marken inom planområdet föreslås moduleras och planteras med träd och buskar så att området ges en varierad utformning. Längs de interna kvartersgatorna planteras alléer för att strukturera området och skapa en tilltalande och tydlig vägmiljö. Vegetation och trädplantering föreslås även i områdets norra och södra del. I planområdets gräns mot söder föreslås planterade vallar anläggas för att minimera påverkan från buller och ljus.

Dagvatten

En utredning avseende hantering av dagvatten har genomförts i tidigare planarbete. Förslaget till bebyggelse av planområdet innebär att ungefär hälften av fastighetsarean hårdgörs, vilket medför att stora mängder dagvatten måste omhändertas lokalt. Därför anordnas öppna diken längs trafikytor och vägar för dagvattenavrinning. Vattnet från trafikytorna bör fördröjas inom områdets lågparti i norra delen av tomten innan det passerar vidare mot Sege å.

Gator och trafik

Biltrafik utanför planområdet

Trafikmängden på det anslutande vägnätet bedöms öka kraftigt till följd av de planerade exploateringarna i närområdet. Länsstyrelsen har i ett yttrande framfört vikten av att trafiksituationen som helhet kring trafikplats Flansbjer får en långsiktig lösning innan ytterligare byggnationer kan tillåtas i området. Med anledning av detta har trafiksituationen utmed Toftanäsvägen och dess anslutningar vid Flansbjersvägen och trafikplats Flansbjer utretts av Malmö stad, Burlövs kommun och Trafikverket, Trafikutredning trafikplats Flansbjer (Malmö stad, 2010-01-24).

Biltrafik

En trafikutredning har utförts (Ramböll 2009-06-08) med syfte att bedöma planförslagets trafikalstring och dess konsekvenser för befintliga bostäder och verksamheter i området. Planförslagets totala trafikalstring bedöms till ca 2500 fordon per dygn varav andelen tung trafik uppskattas till ca 25 %.

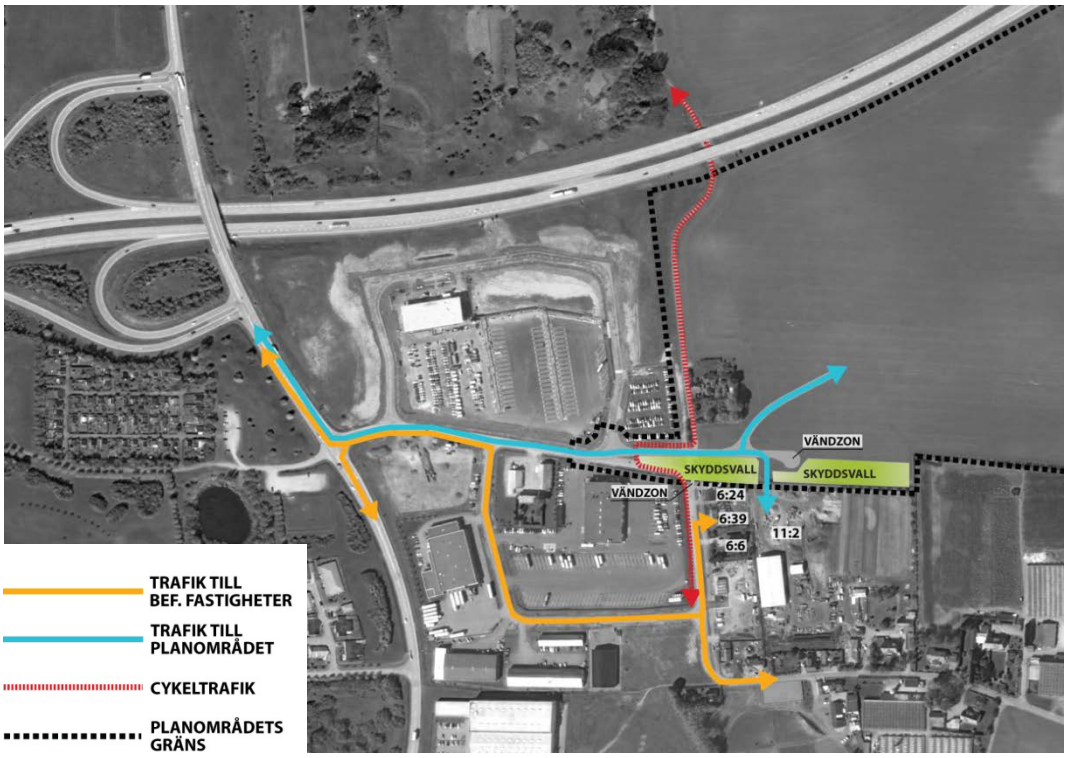


Diagram över föreslagen trafiklösning.

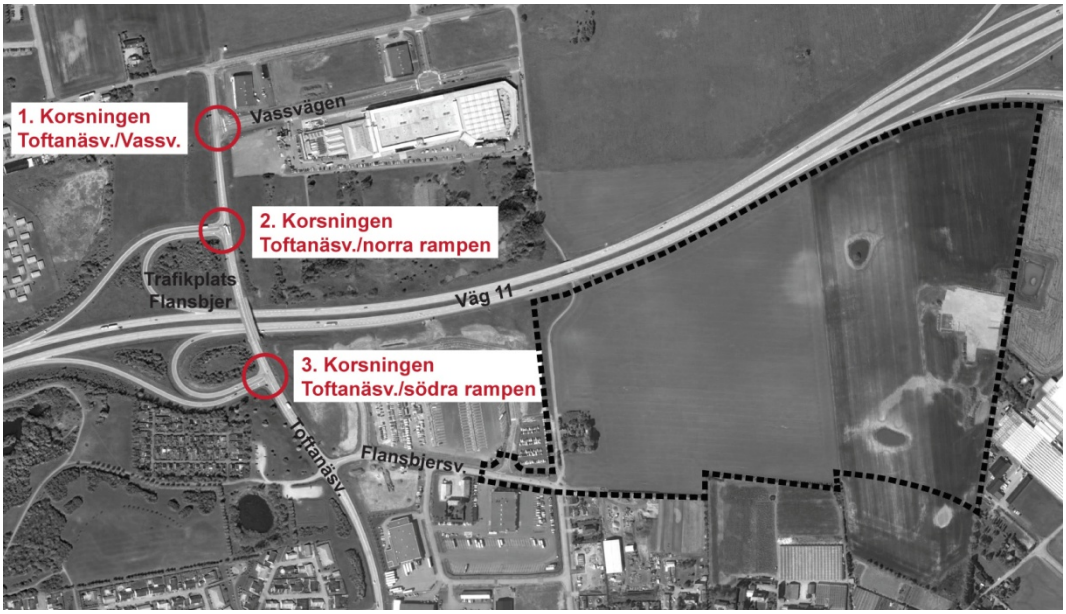
Trafik till det planerade verksamhetsområdet beräknas uteslutande anlända från väster. Infart till planområdet föreslås ske ifrån Flansbjersvägen som matas från det överordnade vägnätet via Flansbjers trafikplats och Toftanäsvägen. Flansbjersvägens östra del föreslås flyttas ca 20 m norrut och kopplingen till Bernstorpsvägen föreslås stängas. På så sätt skapas utrymme för en buller- och ljusskyddande vall utmed Flansbjersvägens södra sida. En del av fastigheten Sunnanå 6:5 tas i anspråk för detta. Flansbjersvägens förlängning mot Hörakroksvägen kan komma att prövas i ett senare skede i samband med planerad exploatering av marken söder om planområdet. Fortunavägen ska förläggas med förbud mot genomfart för tung trafik och få karaktären av villagata. Fastigheterna Sunnanå

6:24, 6:39 och 6:6 kommer att angöras via Kvalitetsvägen och vändplan anordnas för dessa i Bernstorpsvägens norra del.

Trafikutredningen, daterad 2009-06-08, har kompletterats med ett tillägg, daterat 2012-01-17, som behandlar trafiksituationen kring trafikplats Flansbjer. Trafikutredningen visar att kapacitetsproblem kan uppstå när trafik ska ta sig ut på Toftanäsvägen från Flansbjersvägen i rusningstid. Det är inte den totala mängden ny trafik på Flansbjersvägen som väntas orsaka problemen, utan det faktum att det kan vara relativt mycket trafik som ska ut ur området samtidigt. I första hand kommer detta vara relaterat till en utbyggnad av kontor i enlighet med planförslaget och att arbetande inom kontorsverksamheten ska lämna området samtidigt under eftermiddagens högtrafik. Det övriga trafiktillskottet inom planområdet väntas trafikera området mer jämt fördelat över dagen och därmed inte orsaka momentant höga flöden. Trafiktillskottet från planområdet på väg 11 och E6 bedöms vara litet i förhållande till det trafiktillskott som den sammanlagda byggnationen i närområdet förväntas alstra.

I tillägget till trafikutredningen har det tagits fram två förslag på trafikproblematiken. Båda alternativen bedöms klara av framtida trafikökningar i området kring trafikplats Flansbjer. Åtgärderna ligger utanför planområdet, men dess genomförande är ett villkor för att kontorsverksamheten inom planområdet ska få komma till stånd.

I alternativ 1 föreslås tre cirkulationsplatser utmed Toftanäsvägen.



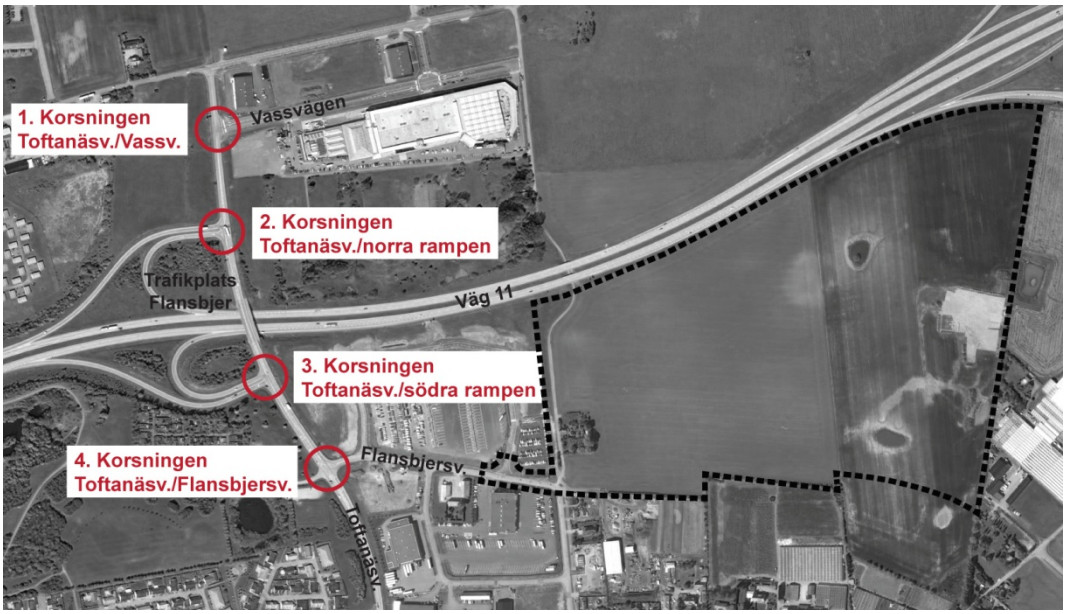
Redovisning av åtgärder enligt alternativ 1.

Korsning 1 (Toftanäsvägen/Vassvägen) förstärks till att innehålla dubbla körfält in i korsningen från söder och öster. Bilister från Handelsområdet kan utnyttja dubbla körfält för att köra söderut på Toftanäsvägen. Övriga anslutningar har ett inkommande körfält.

Korsning 2 (Toftanäsvägen/norra rampen) byggs om till en oval cirkulationsplats med dubbla genomgående körfält på Toftanäsvägen. Inkommande fordon från Väg 11 magasineras i två körfält, ett högersvängande och ett västersvängande. Genomgående fordon färdandes norrut separeras i höger körfält från cirkulerande trafik via en refug, detta för att öka kapaciteten för norrgående trafik på Toftanäsvägen.

Korsning 3 (Toftanäsvägen/södra rampen) byggs om till en oval cirkulationsplats med fyra anslutningar och dubbla körfält på Toftanäsvägen i nord-sydlig riktning, varav dubbla genomgående körfält söderut.

I alternativ 2 föreslås fyra cirkulationsplatser utmed Toftanäsvägen.



Redovisning av åtgärder enligt alternativ 2.

Åtgärderna på korsningarna 1 (Toftanäsvägen/Vassvägen) och 2 (Toftanäsvägen/norra rampen) är samma som för alternativ 1.

Korsning 3 (Toftanäsvägen/södra rampen) byggs enligt alternativ 2 om till en oval cirkulationsplats med dubbla genomgående körfält på Toftanäsvägen. Inkommande fordon från Väg 11 magasineras i två körfält, ett högersvängande och ett västersvängande. Genomgående fordon färdandes norrut separeras i höger körfält från cirkulerande trafik via en refug för att öka kapaciteten för norrgående trafik på Toftanäsvägen.

Korsning 4 (Toftanäsvägen/Flansbjersvägen) byggs enligt alternativ 2 om till en cirkulationsplats med ett inkommande körfält i alla anslutningar.

Kollektivtrafik

I takt med att handels- och verksamhetsområden byggs ut på båda sidor om väg 11 kan det också vara lämpligt att i framtiden anlägga en hållplats för regionbusslinjerna 173, 174, 175 och 176 på väg 11 i höjd med gång/cykeltunneln i planområdets nordvästra kant.

Gång och cykeltrafik

Som en följd av den föreslagna flytten norrut av Flansbjersvägens östra del och anläggandet av bullervall får den befintliga cykelbana som löper utmed planområdets västra gräns en delvis ny sträckning runt bullervallen. Utmed Flansbjersvägen mellan Bernstorpsvägen och Toftanäsvägen finns enligt Malmö Stads cykelplan och översiktsplan planerat för en friliggande gång- och cykelbana. Denna fortsätter vidare österut mot E6, där tanken är att skapa ett sammanhängande stråk från Bulltofta rekreationsområde och vidare österut. Denna cykelbana ingår dock inte i den här aktuella planen.

STÖRNINGAR OCH RISK

Risk

Planerad utformning med infart i sydvästra delen av området samt stängd anslutning mellan Flansbjersvägen och Bernstorpsvägen bedöms minimera antalet möjliga kollisionspunkter och skapa en trafiksäker miljö.

Angående olyckor till följd av hantering av farligt gods bedöms att den skyddszon på 30-40 meter som finns mellan verksamheterna i planområdet och planområdets gräns medför att eventuella olyckor med farligt gods inte förväntas påverka omgivningen. Om verksamheten avser att hantera farligt gods i tank så ska särskilda uppställningsplatser för dessa fordon anordnas. Förslagsvis i områdets nordöstra del. Dessa uppställningsplatser ska vara utmärkta, placerade på hårdgjord yta och det ska finnas möjlighet att snabbt täcka över eventuella dagvattenbrunnar.

Buller

Beräkningar av buller från trafik respektive logistik- och lagerverksamheten har utförts. Beräkningarna visar att planförslaget ur bullersynpunkt inte kommer att medföra några drastiska förändringar för närmaste bostäder. Bakgrundsnivåerna i området är redan idag höga och dessa kommer att öka ytterligare i takt med prognostiserade trafikökningar. Den skyddszon som föreslås i detaljplanen kommer att förbättra bullersituationen för de bostäder som främst påverkas av planförslaget och bullernivåerna kommer att bli lägre med en utbyggnad i kombination med föreslagna bullerskydd än de är med nuvarande trafikering av området.

Skyddsavstånd och zonering av planområdet

Terminalanläggningen kommer att vara i drift dygnet runt, vilket innebär att den blir dimensionerande för behovet av skyddsavstånd. I samråd med länsstyrelsen har skyddsavstånd för logistikterminal satts till 200 meter. Inom detta avstånd från terminalanläggningen får ny bostadsbebyggelse inte tillkomma - se även miljökonsekvensbeskrivningen. Tre befintliga bostäder är belägna inom det angivna skyddsavståndet. För att minimera risken för störningar föreslås en skyddszon mellan bostäderna och den planerade verksamheten. Skyddszonen är tänkt att utformas som en vegetationsklädd bullervall och kommer att minska risken för ljus- och bullerstörningar från fordon som ska till och från området.

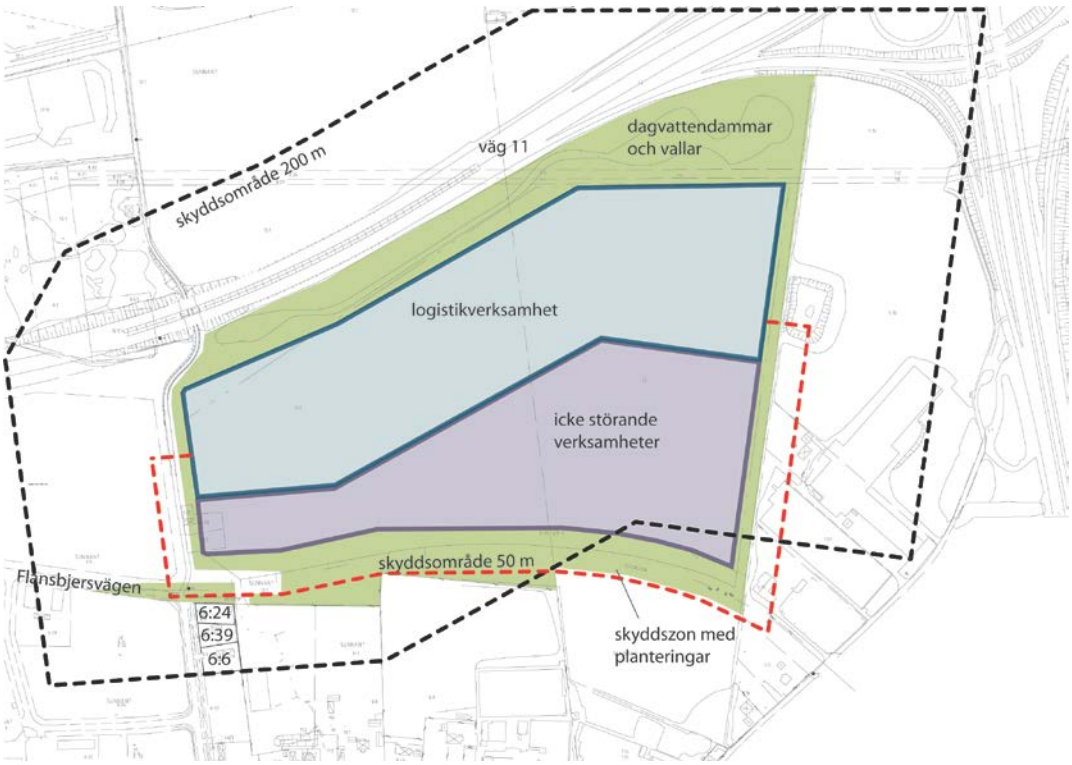
Gränsen för skyddsavståndet räknas ifrån de delar av området där störande verksamhet kan förekomma. Den del av kvartersmarken som blir belägen närmare bostadsbebyggelse har kompletterats med bestämmelser som förhindrar störande verksamhet.

Skyddsavstånd måste hållas mot omgivande allmän väg. Mot väg 11 och Yttre Ringvägen gäller ett byggnadsfritt avstånd om 50 meter från vägområdesgräns. Plantering av stambildande växtlighet eller dagvattendammar får inte förekomma närmare än 30 meter från vägområdesgräns. Dagvattendammar på mark närmast väg 11 skall skärmas av med vegetationsklädda vallar som skydd vid avåkning.

Störningar och risk förknippat med belysning

Verksamheterna ska anordnas så att störande ljus inte når omgivande bostäder och växthus. Detta ska göras med hjälp av vallar, vegetation och anpassad belysning. En bedömning av omgivningspåverkan samt förslag till åtgärder för att begränsa störningar från verksamheten redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. I samband med verksamhetens bygglovsansökan för nybyggnad ska utformning av belysning redovisas. Uppföljning av åtgärderna ska göras efter att anläggningen tagits i drift.

Störande ljuskäglor från trafik inne på området kan utgöra en risk för resenärer som färdas på väg 11 och för boende i områdets närhet. Därför innehåller planförslaget en bestämmelse om skärmning av ljuskäglor mot väg 11. Detta kan uppnås med vall eller skärm.



Princip för zonering av området

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår idag inte i Burlövs kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Möjlighet att ansluta till befintligt ledningsnät för vatten och avlopp finns i korsningen Bernstorpsvägen/Terminalgatan. Anslutning till befintlig dagvattenledning utmed väg 11 är möjligt för bortledning av dagvatten. Där finns också möjlighet att ansluta till befintliga ledningar för avlopp. Kapacitet för dricksvatten och brandvatten är tillräcklig. Kapaciteten för spillvatten är dock begränsad. Nya anslutningsledningar måste korsa VA Syds/Sydvattens huvudledningar till Malmö. Vid ombyggnad av lokalgatan i planområdets sydvästra hörn ska befintliga ledningar beaktas och behöver eventuellt justeras.

Dagvatten

Marken planeras avvattnas norrut mot Sege å. Dagvatten från omgivande större vägar och från trafikplatsen avleds idag via ledningar till Sege å där fördröjningsmagasin anlagts. Ledningarna är dock inte dimensionerade för att också ta emot dagvatten från planområdet.

Planområdet omfattar ca 30 ha. Högsta tillåtna dagvattenmängd som får tillföras Sege å är 1,5 l/s och hektar vilket ger totalt 45 l/s för planområdet.

För att minimera dagvattenmängderna mot Sege å föreslås dagvattnet omhändertas lokalt. Översilningsytor anordnas som utförs som samlar upp dagvattnet i gräsbevuxna stråk. Stråken kommer under en stor del av året att vara torra men under perioder med stor nederbörd blir de vattenfyllda. Dimensionering av fördröjningssystem till lokalt omhändertagande av dagvatten bör utformas i samråd med kommunen.

Värme och kyla

Det finns möjlighet att ansluta den planerade bebyggelsen till såväl fjärrvärmenät som till naturgasnät. Även uppvärmning med geotermi är ett tänkbart alternativ.

El

Behovet av nätstationer för el kommer att tillgodoses inom kvartersmark. Byggrätt för nätstationer för verksamhetens behov medges inom kvartersmark. Nätstationer skall placeras under beaktande av gällande elsäkerhetsföreskrifter.

En gammal rikskabel (Telia Sonera) finns inom områdets nordöstra hörn. Den är tagen ur drift. Genomförandet av planen innebär att den ska kapas och grävas upp.

I korsningen Flansbjersvägen/Bernstorpsvägen finns befintliga natur- och biogas och elledningar. Ledningarna ska hållas fria från byggnader och trädplanteringar inom ett avstånd på 2,5 meter. En eventuell flytt av ledningarna kom komma att behövas med planens genomförande.

I in- och utfartsväg till Sunnanå 11:1 finns befintliga elledningar. Genomförandet av planen innebär att ledningarna grävs upp och flyttas.

Avfall

Enligt *Avfallsplan 2011-2015 för Malmö och Burlöv* ska det finnas plats för insamling av farligt avfall, återvinningscentraler, återvinningsstationer och fastighetsnära insamling inom planområdet. Dessa ska vara tillräckligt dimensionerade för att rymma det uppkomna avfallet, vara i markplan och med kortast möjliga avstånd till uppställningsplats för hämtningsfordon. I byggnader och komplex bör respektive fastighet få tillgång till åtskilda låsta utrymmen för sitt avfall.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Samhällskonsekvenser

Förslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Denna ligger dock inom ett område där stora investeringar gjorts i infrastruktur och som i den långsiktiga planeringen bedömts vara ett utbyggnadsområde för att samla verksamheter med stora ytbehov och god tillgänglighet från det övergripande vägnätet. Den sammanvägda bedömningen blir därför att förslaget innebär god hushållning med mark.
Förslaget bedöms också innebära en stor effektivisering av godstransporter på väg i regionen. Programområdets läge i anslutning till trafikplatserna vid Flansbjer och Sunnanå, ger en god tillgänglighet till det överordnade vägnätet, broförbindelsen till Danmark samt en koppling till regionens hamnar.

Miljökonsekvensbeskrivning

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats och finns bifogad till planhandlingarna. I miljökonsekvensbeskrivningen görs en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har tagits fram av FOJAB arkitekter genom landskapsarkitekt LAR/MSA Magdalena Hedman och planeringsarkitekt FPR/MSA Sebastian Gårdendahl.

Medverkande från kommunen har varit stadsarkitekt Mona Svensson och planarkitekt Hanna Tell.

Arlöv den 24 april 2014

Gertrud Richter
Planchef
Burlövs kommun

Erik Karlsson
Planhandläggare
Burlövs kommun

REFERENSER

Boverket, 1995. Bättre plats för arbete. Boverkets allmänna råd. 1995:5.
Burlövs kommun, 1999. Översiktsplan för Burlövs kommun. Aktualitetsförklarad den 21 oktober 2002.
Malmö stad, 2010. Trafikutredning trafikplats Flansbjer, 2010-01-24
Riksantikvarieämbetet UV-SYD, 2005. Arkeologisk undersökning av fastigheterna Sunnanå 12:1 och 1:2.
Ramböll, 2009. Trafikutredning Sunnanå m.fl., 2009-06-08
Ramböll, 2012. Tillägg till trafikutredning Sunnanå m.fl., 2012-01-17
SWECO VBB, 2005. Översiktlig geoteknisk undersökning, 2005-11-11.
SWECO VBB, 2005. Förslag till VA-försörjning, 2005-11-30.
Vägverket Region Skåne, 2002. Luftkvalitet längs vägnätet i Skåne län.
Vägverket Region Skåne m.fl, 1999. Kvalitetsprogram för Yttre ringvägens närområde.
Wuz, 2009. Sunnanå 1:2, Burlöv – inventering av olycksrisker, 2009-06-03.
ØSA, 2006. Riskhänsyn i detaljplan för Sunnanå 12:1, Burlövs kommun.

Antagen av kommunfullmäktige 2013-01-21, KF §5/13 **PLAN NR 240**
Laga kraft 2014-03-26

Vy norrifrån över planområdet

Lagakrafthandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Sunnanå 1:2 m fl,
Flansbjer, Burlövs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
Lagakrafthandling

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Grundkarta
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

ÖVRIGA HANDLINGAR

- Planprogram (finns tillgängligt på Planeringsavdelningen, Burlövs kommun)
- Trafikutredning, (med luft- och bullerutredning), Ramböll 2009-06-08
- Tillägg till trafikutredning Sunnanå 1:2 m.fl., Ramböll 2012-01-17
- Riskanalys, Wuz 2009-06-17
- Trafikutredning trafikplats Flansbjer, Malmö stad 2010-01-24
- Dispens från biotopskyddsbestämmelserna, 2011-09-28

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan
Planen beräknas bli antagen under andra kvartalet 2012.

Genomförandetid
Genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Ansvariga för genomförandefrågor
Den planerade utbyggnaden är tänkt att genomföras av fastighetsbolaget Brinova. Ansvarsfördelningen för genomförande av detaljplanen regleras genom avtal mellan kommunen och Brinova.

Bolaget utför och bekostar gator, gång- och cykelvägar, VA-ledningar, grönområden och andra allmänna platser som kommunen enligt detaljplanen skall vara huvudman för.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandefrågor inom kvartersmark.

Avtal
Mellan Burlövs kommun och Malmö stad har en avsiktsförklaring träffats den 10 december 2012 gällande samordning av åtgärder på Toftanäsvägen och i trafikplats Flansbjer. Det anges att parterna är positiva till en utbyggnad enligt trafikut-

redningens förslag (Tillägg till trafikutredning Sunnanå 1:2 m.fl., Ramböll 2012-01-17) och överens om att utbyggnad ska göras innan de planerade exploateringar som förorsakar behovet är utbyggda. Då båda kommunerna anses ha nytta av ombyggnaderna kommer kostnaderna att fördelas mellan parterna. Innan ombyggnaderna påbörjas ska en särskild överenskommelse träffas avseende utförande, tidplan och finansiering.

VILLKOR

Bygglov för kontorsverksamhet får inte ges innan ny anslutning från Flansbjersvägen till Toftanäsvägen har kommit till stånd. Ritningar på förslag på åtgärder finns i tillägget till trafikutredningen, daterad 2012-01-17.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kvartersmarken inom utbyggnadsområdet ska genom fastighetsbildning slås samman till en fastighet. De delar av fastigheterna Sunnanå 6:22 och 6:23 som planläggs som kvartersmark ska ingå i denna fastighet. Eventuellt behov av att dela fastigheten i två eller flera fastigheter kommer att prövas i senare skede.

Planerad omläggning av Flansbjersvägen, gång- och cykelbana och naturmark innebär intrång på fastigheten Sunnanå 6:5. Del av fastigheten Sunnanå 6:5 kommer att minska och gatumarken söder om fastigheten utökas genom fastighetsbildning.

Fastighetsinlösen

Enligt avtal mellan kommunen och exploatören ska delar av fastigheterna Sunnanå 6:22 och 6:23 belägna inom område betecknat J_1 och J_2 på plankartan inlösas av exploatören. Kommunen medverkar till inlösensförfarandet. Resterande delar av fastigheten Sunnanå 6:23 planläggs för parkändamål och ska inlösas av kommunen.

Kommunen har möjlighet att lösa in fastigheter som planläggs som allmän platsmark utan att avtal med fastighetsägaren föreligger. Kommunen är skyldig att förvärva mark som planläggs för allmänna ändamål om fastighetsägaren begär det.

Servitut

I det sydvästra hörnet av fastigheten Sunnanå 12:1 finns ett servitut för in- och utfartsväg till del av Sunnanå 11:2. Ett servitutsavtal är upprättat 1999-12-30 mellan Burlövs kommun, fastighetsägare till Sunnanå 12:1 och ägaren till del av Sunnanå 11:1, som ger rätt att begagna angivet område som in- och utfart till dess annan lämplig utfart anordnas eller ny gata eller väg byggs.

Planförslaget innebär att infartsvägen till fastigheten Sunnanå 11:2 flyttas norrut och fastigheten Sunnanå 12:1 avstår mark till gatumark, varför servitutet avses upphävas. För att upphäva ett servitut krävs åtgärder som kommunen kommer vara initiativtagare till.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ekonomiska frågor i samband med genomförandet av planen regleras genom avtal mellan Burlövs kommun och Brinova. Kostnader för trafikåtgärder kring korsningen Toftanäsvägen/Flansbjersvägen ska medfinansieras av exploatören, vilket regleras i exploateringsavtalet. Kostnader för uppföljning av de åtgärder som föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen regleras där.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av ett logistikcenter klassas som miljöfarlig verksamhet och skall anmälas till kommunens Miljö- och byggnämnd.

Omhändertagande av dagvatten ska prövas i samband med bygglovgivning.

En anmälan till Miljö- och byggnämnden måste ske i samband med att Sunnanå 6:5 tas i anspråk vid omläggning av Flansbjersvägen. Anmälan är väsentlig eftersom slaggrus som betraktas som icke inert material som ska omhändertas separat använts som förstärkningslager till på fastigheten befintlig parkeringsplats.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av SWECO VBB 2005-11-11. En fördjupad geoteknisk undersökning bör ske i samband med utbyggnaden.

Befintliga ledningar i mark

Områdets nordöstra del korsas av en vattenledning (Grevieledningen) och en rikstelekabel. Marken kring vattenledningen ska hållas fri från bebyggelse och trädplanteringar inom ett avstånd av fem meter på ömse sidor om ledningarna. Rikstelekabeln är tagen ur drift. Om genomförandet av planen medför att kabeln måste kapas och tas upp skall detta bekostas av exploatören.

I korsningen Flansbjersvägen/Bernstorpsvägen finns befintliga natur- och biogas och elledningar. Troligen berörs inte dessa av planförslaget, men om behov skulle uppstå av en eventuell flytt skall detta bekostas av exploatören.

I in- och utfartsväg till Sunnanå 11:2 finns befintliga elledningar. Om behov skulle uppstå av en eventuell flytt skall detta bekostas av exploatören.

Brandberedskap

Tillgänglighet för utryckningsfordon och tillräcklig brandvattenförsörjning enligt gällande lagstiftning ska säkerställas i samband med bygglovgivning och byggsamråd.

ÖVRIGA FRÅGOR

De skadeförebyggande åtgärder som föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen skall följas upp och beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

En arkeologisk utredning enligt 2 kap. 11 § kulturminneslagen har genomförts av Riksantikvarieämbetet, (UV-SYD). Fem områden med förhistoriska lämningar har påträffats inom området. Slutundersökning har genomförts.

Inom området finns en delvis igenfylld märgelgrav med biotopskydd. Märgelgraven skall undersökas med avseende på föroreningshalter, främst med avseende på bekämpningsmedelsrester. Länsstyrelsen har, 2011-09-28, beviljat dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att ta bort två märgelgravar/småvatten på fastigheten. Borttagandet av märgelgrav/småvatten ska kompenseras genom anläggande av grönområde med vegetation och dammar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har tagits fram av FOJAB arkitekter genom landskapsarkitekt LAR/MSA Magdalena Hedman och planeringsarkitekt FPR/MSA Sebastian Gårdendahl.

Medverkande från kommunen har varit stadsarkitekt Mona Svensson och planarkitekt Hanna Tell.

Arlöv den 24 april 2014

Gertrud Richter
Planchef
Burlövs kommun

Erik Karlsson
Planhandläggare
Burlövs kommun