



Burlövs
kommun



Detaljplan för Sunnanå 5:16 m.fl.,
Sunnanå-Korshög
Burlövs kommun, Skåne län
2020-04-20

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅD

Burlövs kommuns planutskott beslutade genom delegation den 9 oktober 2019 KS delegation/2019:189 att gå ut på samråd med Detaljplan för Sunnanå 5:16 m.fl., Sunnanå-Korshög.

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 11 oktober – 8 november 2019 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 §.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Andra intresserade har kunnat ta del av förslaget i medborgarhuset i Arlov, biblioteket i Arlov, samt på kommunens hemsida.

Samrådsmöte hölls den 21 oktober 2019 klockan 18.00 i Öresundsterminalen på Terminalgatan, Sunnanå.

Följande sammanställning redovisar samrådssynpunkter. Remissinstanser och remissvaren i sin helhet kan fås på begäran av kommunledningsförvaltningen.

YTTRANDEN SOM INKOMMIT

Under samrådstiden har yttranden utan erinringar eller med tillstyrkan kommit från:

1. Försvarsmakten
2. Luftfartsverket
3. Region Skåne
4. Svenska kraftnät
5. Sydvatten
6. Swedegas
7. VA-syds avfallsavdelning
8. E.ON Energilösningar AB
9. Utbildnings- och kulturnämnden

Yttranden med erinringar, påpekanden, synpunkter och frågor som föranleder kommentarer respektive ska inarbetas i planen har inkommit från:

1. Länsstyrelsen Skåne
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Lomma kommun
5. Malmö stad, stadsbyggnadskontoret
6. Malmö stad, tekniska kontoret
7. VA-syd
8. Weum gas AB
9. Räddningstjänsten syd

10. E.ON Energidistribution
11. Miljö- och byggnämnden
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
15. [REDACTED]

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

Kommunens kommentarer och förslag med anledning av vad som framförts redovisas med kursiverad och indragen text.

1. Länsstyrelsen

Formella synpunkter

Riksintresse – kommunikationer 3 kap 9 § MB

Väg E6/E20 och E22 är riksintresse. Kommunen bedömer att planförslaget inte har någon negativ inverkan på riksintresset. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med en utförligare resonemang om hur kommunen kommit fram till sin bedömning.

Hälsa och säkerhet – risker med farligt gods

Det har tagits fram en riskutredning gällande farligt gods. Riskutredningens slutsatser är bland annat att ett bebyggelsefritt avstånd ska upprättas om 30 meter från riksväg 11/E6, att ett bebyggelsefritt avstånd ska upprättas om 50 meter från E6 (yttre ringvägen), att ett avåkningsräcke alternativt en skyddsvall anläggs längs med riksväg 11/E6, att kontor utformas med möjlighet till utrymning bort från riksväg 11/E6 och att kontor förses med ventilation som utförs manuellt avstängningsbart.

I planbeskrivningen finns ett avsnitt där riskutredningen nämns och vilka åtgärder som gjorts i plankartan. Länsstyrelsen noterar att i plankartan finns en planbestämmelse gällande kontor där utrymningsvägar ska orienteras så att de är vända bort från riksväg 11 och E6/E20 samt att en skyddsvall ska anordnas delvis längs med riksväg 11/E6. Områden inom planområdet som omfattas av bebyggelsefritt avstånd från väg omfattas i plankartan av begränsningar av markens nyttjande (prickmark).

I planbeskrivningen nämns dock inget om hur kommunen väljer att hantera frågan om risker förknippade med farligt gods. Det framkommer därmed inget resonemang över vilka risker som föreligger och vilka avvägningar kommunen har gjort gällande farligt gods. Länsstyrelsen menar därför att planbeskrivningen behöver kompletteras om resonemang kring risker förknippade med farligt gods. Ett sådant resonemang bör utgå från redan framtagna riskutredning. Om det vid kommunens bedömning visar sig nödvändigt ska även plankartan kompletteras med ytterligare planbestämmelser. Länsstyrelsen noterar att plankartan inte reglerar att kontor ska förses med manuellt avstängningsbar ventilation. Länsstyrelsen anser att det i nuläget inte går att bedöma markens lämplighet för föreslaget ändamål utan en komplettering gällande risker med farligt gods.

Länsstyrelsens rådgivning

Information om skyddade arter

Mindre vattensalamander

Länsstyrelsen finner att artskyddsfrågan inte är tillräckligt behandlad i planen vad gäller den mindre vattensalamandern. Den mindre vattensalamandern, som observerats i dammen i planområdet västra del, är fridlyst genom enligt 6 § artskyddsförordningen.

I 6 § anges i fråga om sådana vilt levande kräldjur, groddjur och ryggradslösa djur som anges i bilaga 2 till denna förordning är det förbjudet att i den omfattning som framgår av bilagan

1. döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och
2. ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.

Länsstyrelsen vill erinra om att artskyddet alltid gäller, även om en detaljplan har vunnit laga kraft.

Av planhandlingarna framgår att man avser att ta bort dammen och att kompensationsåtgärder har föreslagits inom fastigheten Sunnanå 12:52. Länsstyrelsen råder kommunen att ansöka om artskyddsdispens för den planerade igenfyllningen av dammen, eller alternativt anmäla skyddsåtgärderna för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen får enligt 15 § i det enskilda fallet ge dispens från förbuden i 6, 8 och 9 §§ som avser länet eller del av länet, om det inte finns någon annan lämplig lösning och dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde.

Fladdermöss

Även vad gäller fladdermusfaunan saknar planhandlingarna en uttömmande redogörelse för hur kommunen kommit fram till sitt ställningstagande att artskyddsdispens inte behöver sökas.

Samtliga fladdermöss är skyddade genom fridlysning i 4 § artskyddsförordningen. Enligt denna är det bland annat förbjudet att avsiktligt döda djur, avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder samt att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. Utrymmet att lämna dispens från förbuden är ytterst begränsat. Länsstyrelsen råder därför kommunen att komplettera kommande planhandlingar med redogörelse för hur de skyddade arternas miljöer och fortlevnad påverkas och i vilken omfattning de kan komma att beröras av detaljplanens genomförande. Hur påverkan i så fall ser ut, vilka åtgärder som planeras att vidtas för att undvika skada och om dispensprövning enligt artskyddsförordningen eventuellt kommer att krävas. Länsstyrelsen anser även att det ska framgå av planhandlingarna att fladdermössen skyddas genom 4 § artskyddsförordningen samt att artskyddet alltid gäller, även inom områden som omfattas av detaljplan.

Information om biotopskydd

Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada naturmiljön inom små mark- eller vattenområden (biotoper) som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda. De särskilt skyddsvärda biotoperna anges i bilaga 1 till 5 §

Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm. Till de särskilt skyddsvärda biotoperna hör bland annat alléer.

Pilallé

Av planhandlingarna framgår att det finns en pilallé i det föreslagna planområdets västra gräns som omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen anser att det är angeläget att biotopskyddsområden får ett fullgott skydd inom planlagd mark så att biotopens värde kan bevaras i så stor utsträckning det är möjligt och att den fortsättningsvis kan fylla funktioner inom planområdet. I stället för att lägga pilallé inom kvartersmark anser Länsstyrelsen att den bör läggas inom allmänplatsmark med planbestämmelsen NATUR. Observera att det avseende t.ex. alléer, inte enbart är träden i allén som omfattas av biotopskyddet. Även markområdet kring träden, minst motsvarande omfånget av trädkronorna, omfattas. Därav bör bredden av området med planbestämmelsen NATUR minst motsvara diametern av trädkronorna. Vidare anser Länsstyrelsen kommande planhandlingar bör kompletteras med information om biotopskyddsbestämmelserna samt att det på plankartan bör visas vilka träd som är skyddade.

Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Om särskilda skäl föreligger att medge dispens, kan kompensationsåtgärder som innebär att olika biotoper nyskapas i viss mån utgöra ersättning för den biotop som skadas av åtgärden. Länsstyrelsen vill erinra om att en dispensansökning bör göras tidigt i processen eftersom utfallet kan påverka detaljplanens utformning.

Gamla träd

Planhandlingarna visar att det finns värdefulla och skyddsvärda träd inom det föreslagna planområdet. Det framgår även att inom en av dessa trädmiljöer finns fladdermusregistreringar. Som det får förstås är kommunens intention att bevara träden och dess miljöer. Länsstyrelsen råder kommunen att lägga träden och dess omgivningar inom allmän platsmark med planbestämmelsen NATUR, i stället för inom kvartersmark.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett utförligare resonemang gällande utbyggnadens påverkan på riksintresse för väg E6/E20 och E22. Trafiken från och till planområdet avses angöra via trafikplats Flansbjer och väg 11 och sedan vidare till väg E6/E20. Vid köbildning som sprider sig från Toftanäsvägen och ut på väg 11 kommer problemet även att sprida sig till trafikplats Sunnanå och väg E6/E20. En trafiksimulering har genomförts för att undersöka påverkan på korsningarna runt trafikplats Flansbjer om detaljplanen byggs ut. Beräkningarna visar att trafiksituationen runt trafikplatsen blir ohållbar vid 2030 års prognosticerade trafikmängder. Detta gäller oavsett om detaljplanen genomförs eller inte. Men när området byggs ut med fler och fler verksamheter blir det tydligt att trafiksituationen behöver ses över. Att bygga rondeller i korsningspunkterna för av- och påfart till och från trafikplats Flansbjer är en möjlig åtgärd som enligt simuleringen skulle komma till rätta med problematiken.

Planering av verksamheter i ett större sammanhang runt Sunnanå trafikplats pågår. Burlövs kommun har därför en pågående dialog med Malmö stad angående ett förbättrat trafiksystem i området. Med anledning av utbyggnadsplanerna i området har Burlövs kommun och Malmö stad tagit

fram en övergripande trafikutredning (Tullstorp Sunnanå 2019-11-27). En åtgärdsvalsstudie (Stora Bernstorp 2020-01-22) har även tagits fram där bland annat Trafikverket har deltagit. Ett eller flera avtal mellan berörda parter kan reglera behoven av en ombyggnad av Flansbjerg trafikplats, Toftanäsvägen och området i stort.

Bestämmelsen K för kontorsbebyggelse utgår från plankartans byggbara mark. Föreslagen ny bebyggelse ger på så sätt upphov till mindre andel ny trafik i området.

Planbeskrivningens resonemang gällande risker förknippade med farligt gods har kompletterats. Plankartan har justerats vad det gäller riskreducerande bestämmelser.

I planbeskrivningen har artskyddsfrågan gällande den mindre vattensalamandern förtydligats. Ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken kommer att genomföras med länsstyrelsen gällande artskyddsdispens eftersom dammen planeras att fyllas igen. Om dispens behövs för genomförande av detaljplanen kommer den att sökas innan planen antas.

Planhandlingarna kompletteras gällande fladdermössens skydd genom 4 § artskyddsförordningen samt att artskyddet alltid gäller, även inom områden som omfattas av detaljplan.

Plankartan justeras med infart till området i söder där det inte finns någon pilallé. Detaljplaneområdet kan därmed angöras utan att pilallén skadas.

Fastigheten Sunnanå 12:52 väster om pilallén och fastigheterna Sunnanå 5:16, 1:20 och 1:21 samt del av Sunnanå 1:12 och 1:8 inom detaljplanen avses regleras samman när detaljplanen ska genomföras (se planbeskrivningens genomförandedel som uppdaterats med denna information). Det innebär att pilallén ligger mer eller mindre isolerad inom den nya större fastigheten. Ur praktisk synvinkel vad det gäller drift och eftersom pilallén i realiteten inte kommer vara tillgänglig för allmänheten så planläggs den som kvartersmark. Pilallén skyddas därför istället med bestämmelse i plankartan och via gällande biotopskydd. Planbeskrivningen kompletteras gällande biotopskyddsbestämmelserna samt vilka träd som är skyddade.

2. Lantmäteriet

För plan genomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Osäker gräns i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för kontor, lager och logistik lagts ut i direkt anslutning till befintliga fastighetsgränser mot Sunnanå 12:52 samt mot Sunnanå 5:15. Fastighetsgränserna ligger inne med dålig kvalitet. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Detta planförslag skulle exempelvis kunna medföra att hela den västra

gränsen av planområdet, som i intilliggande plan reglerar ”körbar förbindelse för ej anordnas” försvinner om det skulle visa sig att gränsens rätta läge ligger mer förskjutet åt väster än vad som framgår i registerkartan.

Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Gränslinjerna har en osäkerhet om 4,5 meter. Linjerna är planområdesgränsen i väster samt i söder.

Delar av planen som bör förbättras

u-område saknas

Inom planområdets södra del går en befintlig ledningsrätt för gasledning till förmån för Weum Gas AB. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att gasledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Flytt av befintliga ledningar (nätstation)

På s. 15 nämns att *befintlig nätstation i planområdets östra del kan komma att behöva flyttas i samband med planens genomförande*. Har kommunen redan nu en tanke på var ledningen eventuellt kommer få sin nya sträckning? Om den fortfarande kommer hamna inom planområdet och beröra kvartersmark, kan det vara en fördel att lägga ut ett u-område för ledningen så att den framtida ledningsdragningen för allmänt ändamål inte riskerar att bli planstridig. Observera att om en ledning flyttas som idag omfattas av ledningsrätt, så följer inte ledningsrätten med till den nya lokaliseringen. Ledningsrätten behöver i sådant fall omprövas i lantmäteriförrättning.

Påverkan på gemensamhetsanläggning Sunnanå GA:6

Inom planområdets södra del finns en gemensamhetsanläggning, Sunnanå ga:6 för vatten och avloppsledning. Lantmäteriet har inte kunnat hitta någon beskrivning om hur denna gemensamhetsanläggning påverkas av planförslaget. Det är bra att förtydliga, förslagsvis i samband med beskrivning av hur VA ska genomföras i planområdet.

Teknisk försörjning

På s. 11 i planbeskrivningen redovisas vilka förutsättningar som finns för teknisk försörjning i området. Det som skulle kunna förtydligas är hur de nyttillkommande byggnaderna ska få tillgång till de olika tekniska anläggningarna så som VA, dagvatten, el m.m.

På s. 14 – 15 görs en beskrivning att VA från planområdet ska kopplas ihop med ”*privat ledningsnät för verksamhetsområdet väster om planområdet*”. I Sunnanå ga:11 ingår ledningar som ett ändamål. Är det dessa ledningar som kommunen menar med ”*privat ledningsnät*”? Om så är fallet, kanske en omprövning kommer behövas för Sunnanå ga:11 så att det nya området får del, och rätt att använda dessa ledningar.

Dagvattendamm

I planbeskrivningen på s. 13 görs en beskrivning av att dagvattendamm på Sunnanå 5:16 ska tas bort och istället ska kompensationsåtgärder riktas mot en nyanlagd damm på Sunnanå 12:52. I dagsläget ligger dammen som en del av gemensamhetsanläggning Burlöv Sunnanå ga:11 utanför planområdet. I anläggningsbeslutet som togs 2016-12-08 står att dammen är gemensam för Sunnanå 12:51 och 12:52 och i denna del ska användas för att avleda dagvatten från dessa fastigheter. Området består av dagvattendike samt dagvattendamm med oljeavskiljare. Om tanken är att nya fastigheter inom planområdet ska få del i Sunnanå ga:11 kan det komma att krävas en omprövning av Sunnanå ga:11 även för detta ändamål. På s. 14 i planbeskrivningen framgår att det i exploateringsavtalet ska regleras vilka åtgärder som ska göras på den nya dammen. För att exploateringsavtal ska kunna reglera frågor utanför planområde krävs att åtgärden är nödvändig för att säkerställa genomförandet av planen.

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas. Det anges vilka punkter som avtalet kommer ta upp och kort om att exploatören ska bekosta de allmänna anläggningar som denne har nytta av.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterat planhandlingarna.

Fastighetsbildning

Det anges endast på s. 18 i planbeskrivningen att *eventuell fastighetsreglering görs via lantmäteriet*. Plangenomförandet kommer innebära att lantmäteriförrättning behöver göras. Det skulle därför vara lämpligt att beskriva vilka lantmäteriatgärder som genomförandet kommer medföra, både vad gäller mark och bildande av rättigheter, samt vem som ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättning.

Illustrationer i plankartan

I plankartan ser det ut som att illustrationskartan infogats, då linjer för blivande byggnader syns som inte finns i registerkartan. Då plankartan är ett juridiskt bindande dokument och illustrationsritningen inte är det kan det finnas en poäng med att separera illustrationsritningen från plankartan och istället låta den utgöra en del av planbeskrivningen. Detta för att undvika missförstånd i tolkningen av handlingen.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Dela upp olika bestämmelser

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta planförslag är J1 och K redovisad på samma rad.

Otydliga planbestämmelser

Det är viktigt att planbestämmelser är tydliga. Boverket anser att planbestämmelser som avser åtgärder där särskilda aspekter ska beaktas måste vara särskilt tydliga och om särskilda åtgärder ska utföras måste det tydligt framgå vilka åtgärder som åsyftas.

Hur ser exempelvis en fasad med "ett lugnt uttryck" ut, som ska eftersträvas enligt bestämmelsen f4. Hur ska bestämmelsen f5 efterlevas där fasaden delas upp vertikalt eller horisontellt för att upplevas som flera volymer? Genom olika färg, material?

Vad är "betydande ljusstörningar" som står i beskrivningen av f6? Detta bör med fördel tydliggöras då det annars kan finnas risk för problem vid tolkningen av dessa planbestämmelser.

Illustrationens överensstämmelse med plankartan

Illustrationskartan och plankartan har jämförts. Om området byggs ut enligt redovisad illustration ser det ut som att planområdet ska få sin huvudsakliga utfart genom området i väster, och inte via den planlagda allmänna platsen GATA som ansluter i planområdets södra del. Det är bra att fundera över hur området ska planeras, så utbyggnad av området ej sker i strid med plankartans redovisning eftersom det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet.

Använd kombinerad administrativ och egenskapsgräns

Om planen ska tolkas enligt de bestämmelser som gäller för detaljplaner upprättade efter 2015-01-01, rekommenderas att u-områden markeras med en administrativ gränslinje. I plankartan inom användningen K-kontor avgränsas u-området idag med egenskapsgräns. Då denna gränslinje samtidigt avgränsar olika egenskaper i området, är rekommendationen att använda en kombinerad administrativ och egenskapsgräns.

Konsekvensen av att administrativ gräns saknas är att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan, utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom kvarteret för K - kontor omfattas av markreservatet.

Planekonomi

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar.

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Kommentar: Fastigheterna Sunnanå 5:16, 1:21 och den norra delen av 1:20 samt del av Sunnanå 1:12 och 1:8 inom detaljplanen avses regleras samman med Sunnanå 12:52 när detaljplanen genomförs (se planbeskrivningens genomförandedel som uppdaterats med denna information). Det finns alltså ingen avsikt att detaljplanegränsen ska sammanfalla med de nämnda fastigheternas befintliga gränser. En fastighetsbestämning kan därför göras tillsammans med den fastighetsreglering som kommer följa detaljplanens genomförande.

Intelligande plan som reglerar ”körbar förbindelse för ej anordnas” överlappas i sin helhet med denna plan så att bestämmelsen utgår.

Skydd av befintlig gasledning med ledningsrätt 1230-110 införs genom att u-område tillkommer i plankartan. Tillhörande servisledning och den avkopplade gasledningen i detaljplanens södra del har inte längre någon funktion när planen byggs ut. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Befintliga nätstationer med tillhörande ledning i planområdets östra del införs med byggrätt och u-område i detaljplanekartan. Planhandlingarna kompletteras med denna information.

Sunnanå ga:6 för vatten och avloppsledningar (VA) har inte längre någon funktion för detaljplaneområdet när planen byggs ut och kan omprövas genom lantmäteriförrättning när detaljplanen genomförs. Planbeskrivningen kompletteras med denna information. Avsikten är att VA från området ska kopplas samman med ledningar i Sunnanå ga:11. Gemensamhetsanläggningen behöver därför omprövas genom lantmäteriförrättning. Planbeskrivningen kompletteras gällande hur de nytillkommande byggnaderna ska få tillgång till tekniska anläggningar som VA, dagvatten och el.

Dagvattendammen med tillhörande kompensationsåtgärder har flyttats och kommer genomföras inom denna detaljplan.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande innehåll i tillhörande exploateringsavtal.

Planbeskrivningen uppdateras med vilka lantmäteriatgärder som genomförandet kommer medför och vem som ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättning.

Plankartan uppdateras med gällande grundkarta som underlag. Plankarta och illustration separeras. Illustrationskartan har justerats i enlighet med plankartan.

Planhandlingarna kompletteras med vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som använts vid handläggningen av detaljplanen.

Bestämmelsen K för kontorsbebyggelse utgår från plankartans byggbara mark.

Planbestämmelserna f_4 "ett lugnt uttryck", f_5 "fasaden delas upp vertikalt eller horisontellt" och f_6 "betydande ljusstörningar" har justerats och nya bestämmelser har förts in i detaljplanekartan.

Plankartan justeras så att u-område markeras med en kombinerad egenskaps- och administrativ gränslinje.

Översiktliga ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare förtydligas i planbeskrivningen.

3. Trafikverket

Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 11 och väg E6. Trafikverket vill påminna om att ingen del av vägområdet ska ingå i planområdet.

Trafikutredning har genomförts (Tyrens 2019-07-01) och man hänvisar även till tidigare PM Tillägg till trafikutredning Sunnanå 1:2 m.fl. (2012-01-17). Trafikutredningen konstaterar att planförslaget innebär ökad belastning på det lokala vägnätet. Samt att trafikmängden på ramperna vid trafikplatsen Flansbjer öka med cirka 3 %. Bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte får signifikant påverkan på trafiksituationen vid trafikplats Flansbjer och väg 11, men de stora trafikmängderna medför att det inte kan uteslutas att kapaciteten överskrids.

Trafikverket anser att planförslaget får en negativ inverkan på det statliga vägnätet, då vägarna redan idag hårt belastade. Trafikverket ser behov av samordning mellan de olika kommunala och statliga intressena i området för att skapa samsyn om utvecklingen. För Trafikverket är intentionen från ÅVS Malmö-Lund, dvs att dämpa trafikutvecklingen i området, viktig att bevaka.

Trafikverket efterfrågar därför ställningstagande från kommunen hur man arbetar för att motverka att transportlederna blir överbelastade? Inte minst då kommunen anger att det övergripande mål är att andelen gående, cyklisterna och resande med kollektivtrafik ska stå för minst 2/3 av alla resor. Andelen bilresor ska inte överstiga 1/3 av det totala antalet resor samt att högst 1/5 av det totala antalet resor under 5 km ska ske med bil.

Trafikverket efterfrågar även ställningstagande om påverkan på trafikplats Sunnanå till följd av planförslaget?

Risk

Trafikverket anser att hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer Länsstyrelsen i Skåne anger för väg 11 och E6. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Riksväg 11 och E6 är primära transportleder för farligt gods. Riskutredning är genomförd (FSD Malmö/Tyrens, 2019-06-05): Beräkning av individ- och samhällsrisik för planområdet har resulterat i att riskreducerande åtgärder behöver vidtas för planområdet. FSD bedömer bl.a. att följande åtgärder är rimliga att vidta med hänsyn till planområdets förutsättningar:

- *Ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter upprättas från avfart/påfart till riksväg 11/E6. Inom ett område om 30 meter från avfart/påfart till riksväg 11/E6 tillåts däremot ytparkering med mera som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.* Trafikverket vill påminna om att utökat byggnadsfritt avstånd om 50 meter gäller för både väg 11 och E6, ink ramper, och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Trafikverket ser inte att det är motiverat att göra avsteg från detta avstånd för att få tillstånd parkeringsplatser, Trafikverket kommer alltså inte tillåta ett mindre byggnadsfritt avstånd än 50 meter. Inom säkerhetszonen (11 meter) får ingen parkering anläggas.
- *Avåkningsräcke uppförs längsmed avfart/påfart till riksväg 11/E6. I de fall vall placeras utmed riksväg 11/E6 kan denna ersätta kravet på avåkningsräcke. Vid val av avåkningsräcke anordnas även vid behov ett dike för att förhindra spridning av brandfarliga vätskor mot planområdet. Avåkningsräcke, dike och vall ska dimensioneras efter rådande trafikförutsättningar.* Trafikverket anser inte att behov av avåkningsräcke eller vall är motiverat i detaljplanen och efterfrågar tydligare underlag för att Trafikverket ska kunna ta ställning till ett eventuellt räcke eller vall, men generellt motsätter sig Trafikverket sig åtgärder inom vår fastighet/vägområde.

Gång- och cykeltrafik

Det anges att nuvarande cykelnät har bristfällig koppling till planområdet och behöver kompletteras för att möjliggöra för cykling till området. Trafikverket efterfrågar förtydligande om hur bristerna ska åtgärdas? Trafikverket förutsätter att cykelnätet samt kollektivtrafik kommer utvecklas i med genomförande av detaljplanen för att möjliggöra hållbara transporter.

Buller

Bullerutredning (Tyrens 2019-06-17) anger att den beräknade ökningen av ljudnivåerna från motorvägstrafiken på befintliga bostäder är marginell och kan inte uppfattas subjektivt. Däremot kan ljudet få en förändrad karaktär i och med att ljudet reflekterar mot en ny fasad, vilket kan upplevas som en förändring för de boende. Bostäder som ligger söder om det planerade logistikcentret får lägre ljudnivåer från motorvägstrafiken på några få fasader

(främst fasad mot norr och väster) på grund av den skärmande verkan av logistikbyggnaden. Bostäder längre söderut kommer endast att påverkas marginellt avseende ljudnivåer från motorvägstrafiken om ett nytt logistikcenter uppförs.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Men utifrån bullerutredningens resultat ifrågasätter Trafikverket behovet av bullervall intill E6. Trafikverket ser inte att det finns motiv för bullervall i utredningen, och motsätter sig en bullervall om syftet är att hantera massor. Planbestämmelse *m* bör alltså utgå.

Luftfart

Etableringen påverkar inte MOBISIR.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Malmö Airport. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Då detaljplanen även medger byggnation runt 40 meter vill Trafikverket informera om att byggnation överstigande 45 meter inom tätbebyggt område kan påverka Försvarmaktens intressen gällande militär luftfart. I förekommande fall ska remisser skickas till exp-hkv@mil.se.

Sikt / Vegetation

Av plankartan framgår att planbestämmelse n1 innebär att *Där avståndet är mer än 15 meter från väg 11 eller E6/E20 ska planteringarna utgöras av träd*. Trafikverket vill åter påminna om att byggnadsfritt avstånd till väg E6 är 50 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

Sammanfattning

- Trafikverket anser att planförslaget får en negativ inverkan på det statliga vägnätet och att kapacitetsbrist inte kan uteslutas, då vägarna redan idag hårt belastade. Trafikverket ser behov av samordning mellan de olika kommunala och statliga intressena i området för att skapa samsyn om utvecklingen. För Trafikverket är intentionen från ÅVS Malmö-Lund, dvs att dämpa trafikutvecklingen i området, viktig att bevaka.
- Trafikverket efterfrågar ställningstagande från kommunen hur man arbetar för att motverka att transportlederna blir överbelastade?

- Trafikverket efterfrågar ställningstagande om påverkan på trafikplats Sunnanå till följd av planförslaget?
- Trafikverket motsätter sig avåkningsräcke och vall intill väg E6. Eventuella skyddsåtgärder till följd av kommunal planering ska placeras utanför vägområde och utanför Trafikverkets fastighet.
- Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.
- Trafikverket motsätter sig föreslagen bullervall då det inte finns motiv för en sådan i bullerutredningen.
- Plankartan ska revideras så att byggnadsfritt avstånd om 50 meter gäller för väg 11, E6 samt tillhörande ramper.
- Plankartan ska revideras så att parkering inte är tillåten inom säkerhetszonen.

***Kommentar:** Gällande förslagets påverkan på det nationella vägnätet se kommentar tillhörande yttrande 1. Burlövs kommun anser också att det vore positivt med samordning mellan de olika kommunala och statliga intressena i området för att skapa samsyn om utvecklingen.*

Bestämmelsen K för kontorsbebyggelse utgår från plankartans byggbara mark.

Detaljplanen föreslår en skyddsvall mellan den nya logistikbyggnaden och E6/E20. Den krävs ur riskhänsyn vid en eventuell olycka med farligt gods. De riskreducerande åtgärder som föreslås i planen ligger inte inom vägområdet för väg 11 eller E6/E20.

Detaljplanekartan justeras så att inga byggnader kan uppföras inom 50 meter och ingen parkering inom 11 meter från körbanan tillhörande väg 11 och E6/E20, inklusive ramper.

Avsikten är att gång- och cykelväg ska byggas ut längs förlängningen av Flansbjersvägen som blir ny allmän gata genom området. Den kopplar sedan samman med befintlig gång- och cykelväg längs Bernstorpsvägen.

Malmö Airport och Luftfartsverket har beretts möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Ny föreslagen bebyggelse har en högsta nockhöjd om 40 meter.

4. Lomma kommun

Under rubriken miljökonsekvenser påstås felaktigt att Sege å är slutlig recipient för dagvattnet. Istället är det Lommabukten som är slutlig recipient då Sege å mynnar där. Därför behöver ett resonemang finnas med om konsekvenserna för Lommabukten av exploateringen. Det behöver också synliggöras hur exploateringen ska bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten kan uppnås. Alla förändringar som görs måste bidra med

positiva effekter för vattenförekomsterna eftersom man annars skjuter uppfyllandet av normerna till andra aktörer.

***Kommentar:** Planbeskrivningen justeras gällande planområdets slutliga recipient. Planbeskrivningen kompletteras med information gällande påverkan på Lommabukten.*

5. Malmö stad, stadsbyggnadskontoret

I detaljplaneförslaget betonas hur viktigt det är att gestalta ny storskalig bebyggelse vid infarten till staden med omsorg, så att den fungerar väl i sitt sammanhang och i sitt exponerade läge i gränsen mot landskapet. Det är mycket positivt att Burlöv lyfter detta, och att det även får avtryck i form av planbestämmelser om utformning. På andra sidan Yttre Ringvägen, dvs endast några hundra meter från planområdet, arbetar Malmö med en detaljplan med liknande innehåll och struktur (dp 5634 Allyhill) och vi ser stora vinster i form av att formulera samsyn runt riktlinjer för gestaltning.

Vad gäller trafik är Burlöv och Malmö i detaljplanens närområde i praktiken tätt sammanflätade och beroende av goda lösningar som kan klara framtida utbyggnad av verksamhetsområdena på ömse sidor om kommungränsen. Det vore därför önskvärt att planförslaget inte förhindrar eventuella kommande kopplingar. Här tänker vi specifikt på område med NATUR på plankartan. Går det att planlägga denna yta som GATA - med plantering - istället?

Malmö stadsbyggnadskontor ser fram emot ett fortsatt gott samarbete med Burlövs kommun, bland annat inom pågående gemensamma utredningsarbeten - PM om gestaltning vid Yttre Ringvägen, ekosystemtjänster samt trafik.

***Kommentar:** Burlövs kommun ser positivt på ett fortsatt samarbete och dialog gällande utveckling av området. Område med planbestämmelse NATUR justeras till GATA i plankartan.*

6. Malmö stad, tekniska nämnden

Trafik

Detaljplaneförslaget innebär en utökning av ett verksamhetsområde i Burlövs kommun som angränsar till ett liknande verksamhetsområde i Malmö stad. Då båda kommunerna planerar ytterligare utbyggnad av verksamheter i området samt att trafikplats Flansbjer redan i dag är hårt belastad, är det av yttersta vikt att trafiksystemet i området ses över. Den avsiktsförklaring som finns mellan kommunerna sedan tidigare behöver därför arbetas om. Arbetet med detta pågår, och en ny avsiktsförklaring gällande om- och utbyggnad av trafiksystemet förväntas vara klar under 2020. Tekniska nämnden i Malmö stad anser att det pågående planarbetet bör avvakta den nya avsiktsförklaringen.

Malmö stad och Burlövs kommun har tagit fram en gemensam trafikutredning som berör kommande detaljplaner för verksamheter i båda kommunerna i området runt väg 11 och Yttre ringvägen. Trafikutredningen visar att det finns behov av kapacitetshöjande åtgärder i korsningar längs Toftanäsvägen samt en ny koppling mellan Flansbjersvägen och trafikplats Sunnanå. Om inte dessa åtgärder genomförs finns en stor risk för kapacitetsproblem vid trafikplats Flansbjer med omfattande köbildning på både Toftanäsvägen och väg 11 som följd. Tekniska nämnden i Malmö stad anser därför att denna detaljplan bör utökas med en

förlängning av lokalgatan österut mot Hörakroksvägen, så att tillfart till planområdet även blir möjlig via trafikplats Sunnanå.

Skyfall

I planbeskrivningen (samt dagvattenutredningen) saknas en redogörelse för hur detaljplanen påverkar översvämningsrisken vid skyfall. Det behöver säkerställas att varken närliggandefastigheter, Väg 11, Yttre ringvägen eller Sege å får en ökad problematik efter genomförd detaljplan.

Malmö stads fastigheter

Malmö stad äger markremsor inom planområdet som innehåller en vattenledning. Det är viktigt att framtida bebyggelse inte hindrar eller fördyrar underhåll och förnyelse, eller hotar funktionen av ledningen.

***Kommentar:** Även Burlövs kommun ser positivt på att en ny avsiktsförklaring tas fram för trafiken i området innan denna detaljplan antas.*

Denna detaljplan kan angöras i sin helhet från Flansbjersvägen och Flansbjers trafikplats. Förlängningen av Flansbjersvägen mot Hörakroksvägen kommer inte medföra att de kopplas samman i denna detaljplan. Men Burlövs kommun ser fram emot fortsatt dialog och samarbete gällande utveckling av trafiken i området.

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats gällande skyfall.

I detaljplanen föreslagen bebyggelse tillåts inte inverka på funktionen av nämnda vattenledning. Den planläggs därför med ett u-område.

7. VA-syd

U- området och ledningsrätt för Råvattenledningar (V 600 GJ) som korsar detaljplanområde i öst-västlig riktning skall utökas. Bredden på U- området skall vara minst 5 meter från ytterkantrör på varje sida ledningen.

Det är viktigt att vid anläggande av dammen eller konstruktioner väster om detaljplanområdet se till att detta inte kommer i konflikt med U- område för råvattenledningar. Detta för att säkra åtkomst till råvattenledningar vid framtida behov av drift och underhåll skall kunna tillgodoses.

Dricksvatten

Dricksvattenanslutning kan ske till det interna dricksvatten nätet som är ansluten till det allmänna ledningsnätet (V 200) i Flansbjersvägen.

Alternativ för dricksvattenanslutning finns till det allmänna ledningsnätet (V 110) i Tullstorpsvägen. Vid dricksvattenanslutning i Tullstorpsvägen eller till privata ledningar anslutna dit, kan VA SYD inte garantera tillräckligt flöde eller tryck för brandvattenförsörjning som motsvarar behovet för räddningstjänsten på 201/s (enlig P 83). Vid anslutning i Tullstorpsvägen krävs att brandvattenförsörjning och eventuella behov av sprinkler skall lösas på egen hand genom installation av egna brandvattentankar.

Lägsta normala vattentryck i området motsvarar nivån + 50 mvp (höjdsystem RH2000). Om högre vattentryck önskas skall detta ordnas och bekostas av exploatören.

Spillvatten

Spillvattenanslutning kan ske till det interna nätet som är ansluten i antingen Tullstorpsvägen eller Flansbjersvägen.

Gatunivå ligger högre än marknivå inom detaljplanområdet vilket kräver pumpning av spillvatten. Rekommendationen för att möjliggöra anslutning till kommunala ledningar med självfall samt att minska risken för uppdamningar i det avloppsledningarna ska den lägsta färdigt golvnivån vara 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt.

Dagvatten

VA SYD vill poängtera vikten över att dagvattenhanteringen i området skall göras förenlig med framtagna dagvattenutredning (Tyrens version 2019-07-03).

Dagvatten från planerad väg skall renas och fördröjas i ett dike innan den ansluts till det allmänna dagvattennätet.

Kommentar: U-området i norra delen av planområdet justeras så att bredden blir 5 meter på varje sida av ledningen.

Planhandlingarna kompletteras med information gällande vikten av att undvika konflikt med U- område för råvattenledningar och anläggande av damm.

Planbeskrivningen kompletteras med att planområdet avses anslutas till dricksvattennätet via Sunnanå ga:11 och vidare till Flansbjersvägen.

Planbeskrivningen uppdateras med information om att färdigt golv bör placeras minst 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt för spillvatten.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att dagvatten från väg bör renas och fördröjas i ett dike innan det ansluts till det allmänna dagvattennätet.

8. Weum Gas AB

Inom det föreslagna planområdet har Weum Gas en distributionsledning för natur- och biogas med ledningsrätt 1230-110 och i anslutning till området har vi en distributionsledning med ledningsrätt 1280K-163/1986.1. Inom planområdet har Weum Gas även en servisledning samt en avkopplad gasledning.

Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 2,5 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Delar av vår befintliga distributionsledning kommer att hamna i det område som är avsatt för skyddsvall enligt plankartan. Den ledningsrätt som finns för distributionsledningen medger inte att markanvändningen ändras, inom ett 5 meter brett område med ledningen som mittlinje, genom att man exempelvis uppföra byggnad eller annan anläggning, så ledningens bibehållande enligt vid varje tillfälle gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Detta innebär att vid åtgärder på ledningen måste vi kunna nå ledningen vilket medför stora problem om den ligger under en tre meter hög skyddsvall. Det finns även ventiler på distributionsledningen, som kommer hamna inom området med skyddsvallen, som inte får övertäckas.

Den befintliga servisledningen, som finns inom planområdet, är i drift. Servisledningen kan dock, efter uppsägning av gasnätsavtalet, avkopplas vid fastighetsgränsen.

Den avkopplade kan demonteras av exploatör i samråd med områdesansvarig på Weum Gas och kontakt sker via vår kundtjänst. Vid demontering ska inmätning ske vid avkopplingsställena av exploatören och redovisas till Weum Gas för dokumentation i kartsystem.

Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. Om befintlig ledningsrätt måste omprövas pga att våra ledningar flyttas förutsätter vi att ev kostnader som uppstår för omprövningen belastar den som begärt flytten.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare Peter Niklasson 070-221 65 25, redan i tidigt projekteringsstadium, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen.

Weum Gas har gärna en dialog med Burlövs kommun och fastighetsägare om försörjning med gas inom planområdet.

***Kommentar:** Befintliga distributionsledningar med ledningsrätt införs med ett u-område i plankartan. Servisledning och en avkopplad gasledning i detaljplanens södra del har inte längre någon funktion när planen byggs ut. De kommer därför kopplas bort. Skyddsvall tillåts inte på ledningarna inom detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.*

9. Räddningstjänsten syd

Riskhänsyn

Planområdet ligger i nära anslutning till väg 11 och E6, vilket är transportleder för farligt gods. En riskanalys har tagits fram för att utreda om markanvändningen är lämplig och baserat på denna har riskreducerande åtgärder förts in som planbestämmelser och i planbeskrivningen. Räddningstjänsten Syd är i grunden positiv till att riskfrågan har hanterats på detta vis och att huvudsakligen mindre känslig verksamhet som industri och parkering förläggs nära väg E6. Kontor i flera plan är dock en känslig verksamhet enligt Länsstyrelsens riktlinje RIKTSAM och utan åtgärder rekommenderas ett skyddsavstånd på 150 meter. I aktuell detaljplan ligger kontorsbyggnaden 30 meter från vägen. I riskanalysen sker ingen djupare analys av om de föreslagna åtgärderna ger samma skydd som ett längre skyddsavstånd. Avåkningsräcke längs med avfart/påfart till riksväg 11/E6 anges som en åtgärd som ska vidtas. Det framgår dock inte hur det ska säkerställas att räcket uppförs

eftersom vägen ligger utanför aktuell detaljplan och åtgärden således inte kan regleras genom en planbestämmelse. Manuellt avstängningsbar ventilation är en annan åtgärd som ofta anges i riskanalyser av detta slag, så även i denna detaljplan. Det är en organisatorisk lösning som förutsätter kunskap och snabbt agerande av kontorspersonalen efter en inträffad olycka. Räddningstjänsten Syds erfarenhet från tillsyn i verksamheter som har manuellt avstängningsbar ventilation som konsekvensreducerande åtgärd är att personalen sällan vet om att avstängningsmöjligheten finns eller när och hur den förväntas användas. Det är även tänkbart att ventilationen inte stängs av förrän efter att ett VMA har aktiverats, något som vanligtvis inte sker förrän en stund efter olyckan, dvs. när de giftiga gaserna redan har nått byggnaden.

Även om riskanalysen visar att risken inom planområdet är acceptabel om angivna riskreducerande åtgärder vidtas, är det sannolikt att en olycka som omfattar farligt gods kommer få allvarliga konsekvenser för personer som vistas inom planområdet. Det är viktigt att det tydligt framgår för beslutsfattarna i detta ärende så att ett medvetet beslut tas kring nyttan med att bygga nära transportlederna kontra risken det medför.

Brandvattenförsörjning

Brandvatten ska anordnas. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt V AV-normen P-83. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara maximalt 75 meter. Då det planerade området utgörs av stora lager ställs det höga krav på flödet i brandposterna.

Den planerade anläggningen sträcker sig över en stor yta och det bör därför placeras brandposter även inne på området för att möjliggöra räddningsinsats. Utformning av detta bör ske i samråd med Räddningstjänsten Syd.

Insatstid

Planområdet ligger inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänsten ska ha tillgänglighet till och inom det planerade området.

Kommentar: Bestämmelsen K för kontorsbebyggelse utgår från plankartans byggbara mark.

Detaljplanehandlingarna kompletteras med information gällande risken med att bygga nära väg avsedd för transport med farligt gods.

Planbeskrivningen kompletteras med information gällande flödet i brandposterna, avståndet mellan brandposterna, avståndet mellan brandpost och uppställningsplats samt att placeringen bör samrådas med Räddningstjänsten Syd.

10. E.ON energidistribution

Vi har inom planområdet befintliga elanläggningar såsom två nätstationer samt hög- och lågspänningsledning enligt bifogade kartor. Om någon av våra befintliga anläggningar måste flyttas eller ändras till följd av planläggningen eller plangenomförandet anser vi att den part som förorsakar flytten eller ändringen skall betala samtliga kostnader för åtgärden. Detta ansvar framgår av planhandlingarna.

För att kunna försörja planområdet med el behövs nya nätstationer. Eftersom det är svårt att på det här stadiet avgöra hur många nätstationer som behövs inom området föreslår vi att en generell byggrätt för nätstation redovisas på plankarta och i planbestämmelser. Placering och utformning av nya nätstationer får sedan bestämmas vid projektering av området, i samråd mellan kommunen, fastighetsägaren och EON.

***Kommentar:** De befintliga elanläggningarna inom planområdet avses ligga kvar när detaljplanen genomförs. De införs därför med en u-bestämmelse och byggrätt i detaljplanekartan. En generell byggrätt för nätstation tillförs plankartan.*

11. Miljö- och byggnämnden

Miljökonsekvensbeskrivning

Med hänvisning till att t.ex. brukningsvärd åkermark ska tas i anspråk, ökade trafikmängder (utsläpp av växthusgaser), hantering av vatten (dagvatten, översvämning, skyfall), närhet till bostäder (avgasutsläpp, ljus etc.) bör planförslaget sammantaget medföra risk för betydande miljöpåverkan varför en MKB behöver tas fram.

Dagvatten

Slutsatserna i dagvattenutredningen bör förtydligas i planbeskrivningen för att underlätta framtida bygglovsprövning och teknisk handläggning.

Förslag på dagvattenhantering finns i dagvattenutredningen. Åtgärd finns inte säkerställd i planen.

Risk

I planbeskrivningen anges på s. 10 vilka åtgärder som behöver vidtas för att planområdet ska vara lämplighet utifrån riskhänseende. Bland annat anges att kontor ska förses med avstängningsbar ventilation – men inte hur detta säkerställs vidare. Om detta är en förutsättning för att området ska vara lämpligt för bebyggelse behöver det regleras med en planbestämmelse på plankartan.

Skyddsvall

Det är oklart i planbeskrivningen om befintliga vallar uppfyller de krav på utformning och höjd som ställs, detta bör förtydligas i planbeskrivningen. Om vallen inte har den utformningen och den är en förutsättning för att området ska vara lämpligt, bör man överväga att införa ett villkor på plankartan att lov/startbesked inte får ges förrän vallen är utförd.

Närhet till nytt planområde i Malmö

Malmö stad har beslutat att påbörja ett planarbete för Tullstorp 180:22 m.fl. – ett område som ligger sydöst om det aktuella planområdet. Av underlag till begäran om planuppdrag framgår att planerna i nuläget är att området ska bli ett logistikcentrum för ICA. Det bör i planbeskrivningen framgå hur kommunen har förhållit sig till detta, om Malmös planer får påverkan även på det aktuella planområdet vad avser t.ex. trafiksituationen och även byggnadernas gestaltning i och med exponeringen mot motorvägen.

Jordbruksmark

Miljö- och byggnämnden anser att det är rimligt att kommunen redogör för hur exploateringen av jordbruksmark anses tillgodose väsentliga samhällsintressen och varför detta behov inte kan tillgodoses genom att ta annan mark (än jordbruksmark) i anspråk.

Företrad mark

Föreningar kan finnas på andra ställen än vad som påvisats genom utförd stickprovtagning. Provtagningen är inte heltäckande, något en provtagning aldrig heller blir. Vid provtagning av fyllnadsmassor måste föreningen i praktiken träffas exakt av borrstålet. Det är dock vanligt med en relativt gles inledande provtagning som sedan efterföljs av en mer utförlig kontrollprovtagning i samband med grävningsarbeten. Det är därför väsentligt att föreningensindikationer som t ex lukt, synintryck, PID-utslag beaktas under grävningsarbeten.

Buller

Ett par bostäder söder och sydost om planerat logistikcentrum kommer få en dB högra ekv. ljudnivåer och ljudet få en förändrad karaktär i och med att ljudet reflekterar mot en ny fasad, vilket kan upplevas som en förändring för de boende. För en del personer är den minsta detekterbara skillnaden ca 1 dB. Då dessa byggnader redan idag är kraftigt bullerstörda bör inte de ekv. nivåerna vid dessa öka.

Det bör säkerställas att den totala alstringen på 1150 fordon/dygn varav 350 med lastbil inte påverkar eventuella närboende negativt.

Planbestämmelser

N1 Grupper av plantering ska finnas spridda över minst 30 % av verksamhetsområdet – Det är tveksamhet om miljö- och byggnämnden har möjlighet att tvinga fram detta i lovskedet eller genom tillsyn. Vill man säkerställa att detta blir utfört bör man reglera det i exploateringsavtal.

Kommentar: En miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplanen har tagits fram.

Slutsatserna i dagvattenutredningen förtydligas i planbeskrivningen.

Lösning för omhändertagande av dagvatten har utretts och beskrivs i planhandlingarna. Åtgärden säkerställs i tillhörande exploateringsavtal.

Bestämmelsen K för kontorsbebyggelse utgår från plankartans byggbara mark. De riskreducerande åtgärderna har därför justerats i plankartan.

En vall behövs mellan väg avsedd för trafik med farligt gods och den nya bebyggelsen ur risksynpunkt. Detaljplanen kompletteras med denna information.

Burlövs kommun och Malmö stad har tillsammans tagit fram PM Gestaltning kring Yttre Ringvägen (2020-01-13) som fungerat som underlag till planhandlingarna. Det innebär att bestämmelser gällande gestaltning tillförts plankartan. Detta har också förtydligats i planbeskrivningen.

Med anledning av att planering pågår för utbyggnad i både Burlöv och Malmö längs Yttre Ringvägen så har en gemensam trafikutredning (Tullstorp Sunnanå 2019-11-27) tagits fram för ett större område. En åtgärdsvalsstudie (Stora Bernstorp 2020-01-22) som ska visa på möjliga åtgärder för att trafiken fortsatt ska fungera i området har också tagits fram.

Planhandlingarna kompletteras med information gällande resonemang kring exploatering på jordbruksmark och gällande väsentliga samhällsintressen.

Området är bullerutsatt främst från väg 11 och E6/E20. Därför har reflexioner från den föreslagna bebyggelsen beräknats. Bedömningen är att den beräknade ökningen av ljudnivåerna på befintliga bostäder är marginell och inte kan uppfattas subjektivt. Däremot kan ljudet eventuellt få en något förändrad karaktär i och med att ljudet reflekterar mot en fasad, vilket kan upplevas som en förändring för de boende.

Eftersom kontorsdelen utgått ur detaljplanen revideras trafikallsträngen till 750 fordon per dygn varav 300 med lastbil. Trafiken ska angöra via Flansbjersvägen som har tillhörande skyddsvall mellan sig och befintliga bostäder. Den nya bebyggelsen ska skärma av trafiken inom fastigheten mot omgivande bostäder.

Plantering inom detaljplanen i enlighet med plankartartans bestämmelse regleras även i tillhörande exploateringsavtal.

12. [REDACTED]

Samverkan mellan Malmö stad och Burlövs kommun är en angelägenhet som berör Sunnanå by

Både Malmö stad och Burlövs kommun planerar nu för större verksamheter i området. Vi är införstådda med att detta är en naturlig utveckling och inser värdet av att lokalisera större verksamheter till transportnära områden. Samtidigt påverkas den sammanlagda belastningen av trafik och buller, liksom behovet av infrastruktur och kommunala tjänster. Vi önskar därför att i planeringen det tas ett helhetsgrepp kring hur området ska se ut i framtiden. Vi önskar att man samordnar planerna för området kring Hörakrosvägen med vad som där avses beträffande nybyggnation, verksamheter och planerat ICA lager. Tydligt ska det också bli fler verksamheter och bostäder på Malmö sidan och ytterligare en på- och avfart är planerad. För vår del är det viktigt att en framtida trafiklösning kan försörja såväl ICA-lager, nytt och utvecklat bostadsområde i Malmö liksom boende och verksamheter i Sunnanå. I görligaste mån önskar vi att trafiken leds på annat håll än på Mor Marnas väg varför en hållbar trafiklösning måste lösas i detta skede av planeringen. Vad som händer i områdena kring Sunnanå by ska inte påverka möjligheterna för verksamheter och boende i Sunnanå att få en hanterlig trafiksituation idag eller framgent. Skulle det bli fler bostäder eller företag i Sunnanå by eller om befintliga verksamheter expanderar måste trafiksituationen möjliggöras redan nu i detta planarbete.

Buller och bullerskydd

Med Catenas nybygge, som är tänkt att bli både långt och högt, kommer ljudbilden att påverkas för oss i Sunnanå. Av Tyrens rapport framgår att flera fastigheter i byn direkt kommer att vara berörda och att detta främst uppstår till följd av reflektioner från trafiken

på motorvägen. Med tanke på det buller som vi i byn redan är utsatta för, ser vi att all form av ytterligare påverkan från trafiken behöver hanteras för att det inte ska bli mer störningar för oss. När motorvägen byggdes anlade man en vall längs med byn vid motorväg och motorvägsavfart. Sedan motorvägen öppnades för trafik har mängden fordon som passerar ökat dramatiskt och det ser bara ut att fortsätta som framgår av Tyréns rapport. Bullervallen är beväxt med buskar och träd och har enbart på en kortare del av sträckan ett plank av sämre kvalitet. Vi kan inte acceptera att ytterligare buller påförs området, och vill att det görs åtgärder som minskar ljudbelastningen. Vi vill att, längs med hela sträckningen, bullervallen är jämn och hög och upptill har ett högt solitt bullerskydd.

Ljusskyltar

Vi önskar att eventuella ljusanordningar som sätts upp inte lyser in i eller syns från våra trädgårdar.

Kommentar: Gällande helhetsgrepp för området och buller se kommentar tillhörande yttrande 11.

Denna detaljplans genomförande innebär att all trafik till planområdet kommer angöra via Flansbjersvägen och Toftanäsvägen i öster. I Trafikutredning Sunnanå Tullstorp 2019-11-27 som tar ett större grepp kring utbyggnaden längs Yttre Ringvägen beskrivs möjligheten att i framtiden binda samman Flansbjersvägen med Hörakroksvägen. Byggs Tullstorp ut väster om Yttre Ringvägen i Malmö och kopplas samman med Hörakroksvägen är en sammanlänkning till Flansbjersvägen, enligt utredning, att föredra för trafikstringen på Mor Marnas väg. Det är även en förutsättning för att motverka smittrafik på Fortunavägen.

Det är Trafikverket som ansvarar för buller från Yttre Ringvägen och vägens bullerskyddsanordningar.

Illustration som visar hur lagret kommer upplevas från Sunnanåvägen har tagits fram och lagts till planhandlingarna. Detaljplanen styr att reklamskyltar på fasad inte får placeras högre än 20 meter ovan mark. Reklamskyltar på mark får inte göras högre än 4 meter. Bestämmelserna avser motverka störningar på omgivningen i form av högt sittande ljussatta skyltar.

13. [REDACTED]

Tyréns bullerrapport

Det framgår av handlingarna liksom vid samrådsmötet att underlaget är ofullständigt.

ICAs planerade lagerbyggnad söder om vår fastighet är inte medtagen och inräknad i utredningen. Då det är fråga om två större fastigheter och framförallt väldigt höga byggnader torde detta i allra högsta grad vara relevant vid beräkningarna av buller. Vår fastighet ligger i det område i Sunnanå som direkt hamnar på andra sidan motorvägen från planerade höglager. Härmed ligger det nära tillhands att det är just här som reflektioner från fasaden på höglaget kommer att reflekteras som mest in på motsatt sida av motorvägen. Alla samverkande reflektioner av buller är då relevanta vid beräkningarna. Utredningen försvåras också av att Malmö stad än så länge har ärendet i beredning och först om några månader har en plan klar att presentera. Vår bostadsdel är ritad av

arkitekten Pelle Friberg, professor i landskapsarkitektur vid SLU i Alnarp. Villan har fönster från golv till tak vilket också påverkar känsligheten för ljud. All ytterligare ljudbelastning är inte acceptabel. Bullerskyddet som sattes upp i samband med bygget av motorvägen är idag otillräckligt med en skärm som är för låg, har glipor samt består av enkel byggskiva med granslanor för dekoration. Vi befärar att det bullerskydd vi har idag blir än mer bristfälligt när byggnaden tvärs över motorvägen blir så pass hög och ljudbilden förändras.

Störande ljus

Vi tycker att det är viktigt att undvika störande ljuskällor och önskar att entreprenören beaktar att, då byggnaden är väldigt hög, man inte sätter skyltanordningar högt upp på fasaden på sådant sätt att vi måste se lysande skyltar nattetid. Vi önskar att skyltanordningar har ett indirekt ljus där bokstäver tex belyses utifrån hellre än i form av direkt lysande bokstäver eller motsvarande. Då byggnaden kommer att vara mycket hög kan vi inte se ett direkt värde av att sätta reklam högst upp. Det kommer att vara synligt väl ändå för förbifarande. Gärna att vi för en dialog kring detta så att det blir så lite störande för oss som möjligt.

Kommentar: Gällande buller se kommentar tillhörande yttrande 11.

Gällande skyltanordningar se kommentar tillhörande yttrande 12.

14. [REDACTED]

Vi har redan idag mycket högt decibeltal som stör oss dag som natt (se utredningen). Bullervallarna som finns, är inte kompletta och för låga, för att bromsa ljudet. Staket saknas eller är väldigt dåliga.

Vi befärar att de byggnader som ska byggas 40 meter höga kommer att studsas ljudet mot vår sida ännu mer och med ökat decibeltal, så att man inte kan vara ute eller ha fönster öppna. Utsikten och siluetten kommer att störas, även ljusbilden kan påverka oss nattetid.

Trafiken kommer att öka ännu mer på de kringliggande vägarna, Mor Marnas väg, samt påfart och avfarter till väg 11, likaså vid Sunnanå trafikplats.

Om trafiken från Catena-området Korshög med fler företag kommer att anslutas till Hörakroksvägen vidare till Mor Manas väg och väg 11:s på och avfarter, ökar bullret något enormt, samt att det är omöjligt att gå på vägrenen säkert för de boende i området.

Det ska ju även byggas ett ICA-lager här på Mor Marnas väg som ligger i Malmö Kommun bara en bit från oss, hur påverkar den trafiken oss? Tillfart/avfart Sunnanå trafikplats på Mor Marnas Väg? Vilket samråd gäller här för oss boende att påverka beslut?

Allt måste ju tagas med och räknas upp i decibel, var går gränsen för att kunna bo kvar under drägliga förhållande?

De som bor här och har barn, och vuxna som ska till bussen, hur ska de säkert komma till skolan/jobben? När man måst passera under vägbron med dåligt skydd från påkörning etc.

Kommentar: Gällande buller se kommentar tillhörande yttrande 11.

Gällande ljussatta skyltanordningar och visuell påverkan vid Sunnanåvägen se kommentar tillhörande yttrande 12.

Gällande trafiken i området se kommentar tillhörande yttrande 11. Vid genomförande av Detaljplan för del av fastigheten Tullstorp 180:22 m.fl. (Allyhill) i Malmö stad längs Mor Marnas väg (det så kallade ICA-laget) uppkommer behovet av en bra gång- och cykelväg. En dialog med Malmö stad pågår gällande detta. Den detaljplanen ligger i Malmö stad och samråds med dem.

15.

Vi boende kräver att en buller/luftkvalitetsmätning genomförs med mätvagn även gällande partiklar innan planförandet går vidare. Vi godtar inte datauträkningar då dessa inte stämmer med verkligheten.

Vi kräver vidare skriftligt från Burlövs kommun att in/utfart inte får ske via Tullstorpsv./Hörakroksv. om byggherren har tänkt sig detta.

Burlövs kommun bör ta mer hänsyn till boende i området än vad som gjordes med DHL-terminalen och andra byggnationer på samma område. Det var endast en stor byggherres önskningar som gick i uppfyllelse.

För information sker inflygningen till Kastrup rakt över området med ytterligare buller och luftföroreningar.

Vem står för värdeminskningen av våra fastigheter?

Vem tar ansvar för alla barnen i området som tvingas leva i denna bullriga, smutsiga miljö? Detta är något Burlövs kommun med gott samvete åsamkar dem.

Det går över vårt förstånd hur Burlövs kommun kan tillåta terminal efter terminal att byggas på bästa åkermark (10+) med mer trafik som förorenar luften tillsammans med Yttre Ringvägen, väg 11 och flyget samtidigt som Malmö kommun planerar en jättestor logistikanläggning för ICA strax öster om området. För information har Malmö med omnejd den sämsta luften i Sverige och att i Sverige dör ca 8000 människor årligen av dålig luft (8,5 % av alla dödsfall).

Har Ni aldrig hört talas om klimatförändringar, då är det på tiden att Ni sysselsätter Er med detta, istället för att öka luftföroreningar och buller i ett redan hårt belastat område. Ni har kanske heller aldrig hört talas om att spara åkermarken, då det behövs för att odla föda till människor.

Vi kräver dessutom att dagvattenhanteringen för Sunnanå 1:2 m.fl. utreds.

Kommentar: *Gällande buller se kommentar tillhörande yttrande 11.*

Gällande trafiken i området se kommentar tillhörande yttrande 12.

Dagvattenhanteringen för Sunnanå 1:2 m.fl. utreds inte i denna detaljplan.

ÄNDRINGAR

Kommunledningsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- *Detaljplanen har övergått till att tas fram med utökat förfarande.*
- *En miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplanen har tagits fram.*

Plankarta

- *Bestämmelsen K för kontorsbebyggelse utgår från plankartans byggbara mark.*
- *Plankartan har justerats vad det gäller riskreducerande bestämmelser.*
- *Plankartan justeras med infart till området i söder.*
- *Befintlig gasledning med ledningsrätt 1230-110 införs med u-område i plankartan.*
- *Befintliga nätstationer med tillhörande ledning i planområdets östra del införs med byggrätt och u-område i detaljplanekartan.*
- *Dagvattendammen regleras med planbestämmelse och kommer att genomföras inom denna detaljplan.*
- *Plankartan uppdateras med gällande grundkarta som underlag.*
- *Plankarta och illustration separeras.*
- *Illustrationskartan har justerats i enlighet med plankartan.*
- *Planbestämmelserna f₄ "ett lugnt uttryck", f₅ "fasaden delas upp vertikalt eller horisontellt" och f₆ "betydande ljusstörningar" har utgått ur plankartan.*
- *Planbestämmelser gällande häck, reklamskyltar på fasad, färgsättning och uppdelning av fasad i tydligt markerade volymer har lagts till plankartan.*
- *Detaljplanekartan justeras så att inga byggnader kan uppföras inom 50 meter och ingen parkering inom 11 meter från körbanan tillhörande väg 11 och E6/E20, inklusive ramper.*
- *Intilliggande plan som reglerar "körbar förbindelse för ej anordnas" överlappas i sin helhet med denna plan så att bestämmelsen utgår.*
- *Område med planbestämmelse NATUR justeras till GATA i plankartan.*
- *Befintlig distributionsledning för gas införs med ett u-område i plankartan.*
- *En generell byggrätt för nätstation tillförs plankartans logistikområde.*
- *Bestämmelsen gällande vall har justerats i plankartan.*
- *Användningen skydd har lagts till plankartan söder om förlängningen av Flansbjersvägen.*
- *Mark som ej får bebyggas har lagts till plankartan längs norra sidan av förlängning av Flansbjersvägen.*
- *Mark avsedd för nätstation har lagts till i plankartan.*
- *Plangränsen har justerats.*

Planbeskrivning

- *Planbeskrivningen kompletteras med ett utförligare resonemang gällande påverkan på riksintresse för väg E6/E20 och E22.*
- *Planbeskrivningens resonemang gällande risker förknippade med farligt gods har kompletterats.*
- *I planbeskrivningen har artskyddsfrågan gällande den mindre vattensalamandern förtydligats.*
- *Planhandlingarna kompletteras gällande fladdermössens skydd.*

- *Genomförandedelen har uppdaterats avseende planerad fastighetsreglering.*
- *Planbeskrivningen uppdateras med vilka lantmäteriåtgärder som genomförandet kommer medför och vem som ansvarar för att ansöka och bekosta lantmäteriförrättning.*
- *Planbeskrivningen kompletteras gällande biotopskyddsbestämmelserna samt vilka träd som är skyddade.*
- *Planbeskrivningen kompletteras gällande hur de nytillkommande byggnaderna ska få tillgång till tekniska anläggningar som VA, dagvatten och el.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information gällande innehåll i tillhörande exploateringsavtal.*
- *Planhandlingarna kompletteras med vilken version av plan- och bygglagen som använts vid handläggningen av detaljplanen.*
- *Plankartan justeras så att u-område markeras med en kombinerad egenskaps- och administrativ gränslinje.*
- *Översiktliga ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare förtydligas i planbeskrivningen.*
- *Planbeskrivningen justeras gällande planområdets slutliga recipient.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information gällande påverkan på Lommabukten.*
- *Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats gällande skyfall.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med information gällande flödet i brandposterna, avståndet mellan brandposterna, avståndet mellan brandpost och uppställningsplats samt att placeringen bör samrådats med Räddningstjänsten Syd.*
- *Slutsatserna i dagvattenutredningen förtydligas i planbeskrivningen.*
- *Lösning för omhändertagande av dagvatten har utretts och beskrivs i planhandlingarna. Åtgärden säkerställs i tillhörande exploateringsavtal.*
- *Planhandlingarna kompletteras med information gällande resonemang kring exploatering på jordbruksmark och gällande väsentliga samhällsintressen.*
- *Illustration som visar hur lagret kommer upplevas från Sunnanåvägen har lagts till i planbeskrivningen.*

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av kommunledningsförvaltningen genom planarkitekt Erik Karlsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott. I arbetet har även planarkitekt Mikael Larsson deltagit.

Bengt Guldstrand
Tf planchef

Erik Karlsson
Planhandläggare