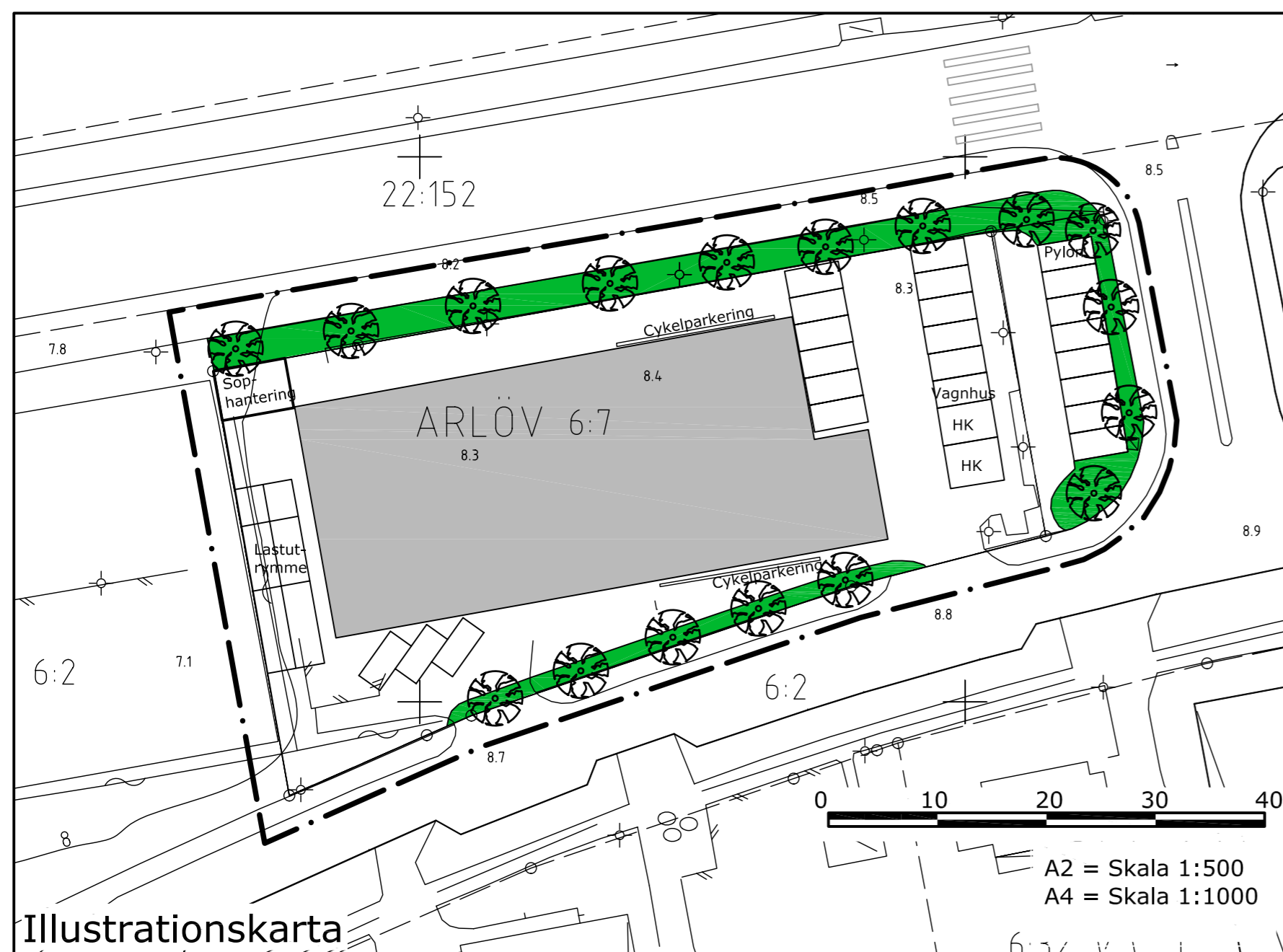




Plankarta



Illustrationskarta

**GRUNDKARTA**  
Arlöv 6:7  
Burlövs kommun

Framställningsmetod: Utdrag ur primärkarta  
Fältkontroll i augusti 2008  
Fastighetsutredning aktuell: 2008-09-01

Koordinatsystem plan: Sweref 99 13 30  
Koordinatsystem höjd: RH 2000  
Kartan framställd av Jenny Martinsson 2008-09-03

**METRIA**  
INGÅR I LANTMÄTERIET  
Malmökontoret tel 040 660 8170

**GRUNDKARTEBETECKNINGAR:**

	Traktgräns, kvarterstraktgräns
	Fastighetsgräns
	Annangräns (rättighet m.m)
	Rutnätskryss
<b>KVARTERET</b> 2	Kvartersnamn som utgör del av fastighetsbeteckning
<b>ARLÖV</b> 6:7	Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
s:7	Traktnamn
ga:2	Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
	Uttarfsförbud
	Administrativt bildad tomt
	Bostadshus resp. uthus karaterat efter husliv.
	Bostadshus resp. uthus karaterat efter takkonturen.
	Kyrka
	Byggnad i allmänhet.
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Staket eller plank
	Stenmur
	Stödmur
	Häck
	Vägbana
	Gångstig
	Slätt
	Dike
	Strandlinje
	Agoslagsgräns
	Barrträd
	Lövskog resp. barrskog symboler
	Åker
	Ångs- hag- eller betesmark
	Kärr, mosse, sankmark
	Vattfylla
	Järnvägsspår
	Polygonpunkt
	Stolpe
	Belysningsstolpe
	Fornlämning
	Avvägd höjd
	Höjdkurvor

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns, placerad 3 m utanför planområdet.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark

Parkmark

Kvartersmark

Handel

### UTNYTTJANDEGRAD

e 0000 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> för handel.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får ej bebyggas.

Marken får endast bebyggas med markanläggning för laständamål, sophantering samt kundvagnsskjul. Plank får uppföras med en totalhöjd på 1,8 meter.

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

parkering Parkering skall anordnas med minst 15 p-platser/1000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). I anslutning till parkering kan kundvagnsskjul anordnas.

Skyltar får ej anordnas på byggnads tak. Skyltar får anordnas på mark med en högsta tillåtna höjd på 10 meter.

### MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får ej anordnas.

Markhöjden inom området skall anpassas till anslutande gata.

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta totalhöjd i meter (räknat till nock eller motsvarande).

Träd skall planteras.

Endast källarlösa byggnader får uppföras.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

Detaljplan för

**ARLÖV 6:7 m fl**

Burlövs kommun, Skåne län

Upprättad: 2008-09-08,  
rev: 2008-11-17

Antagen av Tekniska Nämnden

2008-12-08

Vunnit laga kraft

2009-01-22

Genomförandetidens slut

2014-01-22

Plannummer

226

## PLANBESKRIVNING

### Som tillhör förslag till ny detaljplan för Arlov 6:7 m fl, Burlövs kommun, Skåne län

## HANDLINGAR

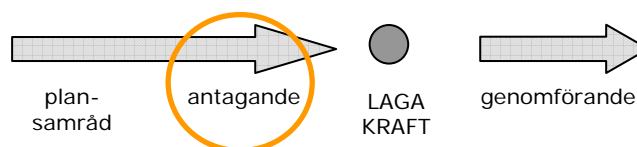
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Plankarta med planbestämmelser, skala 1:400, samt illustrationskarta  
Särskilt utlåtande

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att omvandla planområdets nuvarande markanvändning – bilservice - till handel med livsmedel.

## PLANPROCESSEN

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen. Denna detaljplan bedrivs med ett enkelt planförfarande. Att detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande grundar sig på att förslaget är av begränsad betydelse samt att förslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen som är under upprättande. Planarbetet delas in i två skeden: plansamråd och därefter antagande. Under plansamrådet har myndigheter, kommunala instanser, berörda boende, sakägare och allmänheten möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan detaljplaneförslaget antas. Efter det att planen vunnit laga kraft kan bygglov ges och utbyggnaden påbörjas.



## PLANDATA

### Läge, avgränsning, areal

Planområdet är beläget i södra Arlov, mindre än en kilometer från Burlövs station. Planområdet avgränsas av Dalbyvägen i norr och Elisetorpsvägen i öst och söder. I väster avgränsas planområdet av en parkering. Planområdet omfattas av fastigheten Arlov 6:7 som ägs av Midroc Property Development AB samt delar av fastigheten Arlov 6:2, som ägs av Burlövs kommun. Planområdet är cirka 0,4 hektar. Planförslaget förutsätter att cirka 300 m<sup>2</sup> i öster inköps av Burlövs kommun.



Figur 1 Översiktskarta över planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktsplan** I kommunens översiktsplan från 1998, aktualiserad 2002, framgår övergripande mål såsom: "samhällsbyggandet är en ständigt pågående process, där många små delbeslut långsiktigt skall medverka till en positiv utveckling av kommunen". Ett av målen för bebyggelse är att möjliggöra integration av stadsbebyggelsens funktioner, såsom boende, arbetsliv, service och kultur och fritid.

Planområdet finns inte medtaget som ett utvecklingsområde i översiktsplanen.

### Fördjupad översiktsplan

Kommunen håller på att upprätta en fördjupad översiktsplan för Arlöv. Den fördjupade översiktsplanen är hittills en samrådshandling daterad till september 2007. I den fördjupade översiktsplanen framgår det att det finns en god balans mellan bostäder och arbetsplatser och den framtida utvecklingen syftar till att stärka blandstaden. Planområdet inbegrips i den fördjupade översiktsplanen. Planområdet inkluderas i ett område avsett för "Bostäder, idrott och park. Mindre komplettering med handel och service."

### Detaljplaner

Planområdet berörs av en gällande detaljplan – "Förslag till ändrad stadsplan för Arlöv 6:7 m.fl. i Arlövs samhälle, Burlövs kommun, Malmöhus län." – (nummer 97) som fastställdes 1973. Den gällande detaljplanen reglerar markanvändningen till parkmark utmed Dalbyvägen, resterande mark inom planområdet regleras för motorservice. Följande gällande planer angränsar detaljplaneområdet: nr 38 - del av Arlöv 6:2, nr 64T - stadsågan 209 m fl i Arlöv (med tilläggsbestämmelser) och nr 69 - kv Humlemaden i Arlöv.

### Övriga kommunala beslut

Tekniska nämnden fattade 2008-02-11 beslut om att påbörja detaljplannearbete för fastigheten Arlöv 6:7.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

**Mark och vegetation** Planområdet är relativt plant och består idag av en asfalterad yta för bensinverksamheten. Vegetationen inom planområdet består av en etablerad trädrad utmed Dalbyvägen i norr samt en gräsyta i öster.

**Markradon** En radonundersökning genomfördes 1991 och inget högriskområde påträffades. Övervägande delar av Burlövs kommun ligger på låg- och normalriskmark.

**Bebyggelse** Planområdet består av en Preemstation av typen Micro, d v s bensinstationen innehåller ingen försäljning av livsmedel eller dylikt. Preemstationen är obemannad. Inom planområdet finns två byggnader, den ena innehåller en verkstad (MECA) och den andra står tom, har tidigare varit "gör-det-själv-verkstad". Förutom byggnaderna finns det inom området tre drivmedelspumpar, varav två bensinpumpar som är skyddade med tak och dieselpumpen som står utan tak.

Söder om planområdet ligger Elisetorps bostadsområde. Elisetorp består bland annat av nio flerbostadshus i 9 ½ våningar, punkthus i 4 våningar samt flerbostadshus med 3 våningar.

Området norr om Dalbyvägen är ett öppet grönområde, som, när denna plan framarbetas, håller på att detaljplaneläggas för bostäder. I nordöst ansluter ett villakvarter till planområdet.

<b>Föreningar</b>	Bensinstationen och även gör-det-själv-verkstan tillhandahåller farliga produkter som exempelvis bensin, diesel, bly och/eller MTBE (giftig tillsats i bensin som används som ersättning för bly). Det kan bli aktuellt med en marksanering innan marken kan nyttjas för annan verksamhet. Vid avvecklandet av en bensinstation genomförs provtagning av mark och grundvattnet, för att se om marken har en omfattande förorening. En sanering av marken sker i samråd med miljöförvaltningen.
<b>Gator och trafik</b>	Planområdet har tillfart via Elisetorpsvägen från Dalbyvägen. Dalbyvägen har en reglerad hastighet till 50 km/h. Elisetorpsvägen är hastighetsbegränsad till 50 km/h. Utmed Elisetorpsvägen finns trädplantering, trottoar samt infällda parkeringsplatser. Utmed Dalbyvägen finns en gång- och cykelväg.
<b>Kollektivtrafik</b>	Busslinje 172 som trafikerar sträckningen Malmö – Staffanstorp har en hållplats i direkt anslutning till planområdet på Dalbyvägen.
<b>Riksintressen och förordnanden</b>	Detaljplaneområdet berörs av riksintresset för kustzon. I Länsstyrelsens kulturmiljöprogram finns Arlov utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö för ortens utveckling från sockerbrukets etablering fram till det samhälle Arlov är idag, det finns ett flertal välbevarade byggnader och områden som visar på ortens utveckling. Inom planområdet saknas byggnader av betydelse för ortens kulturmiljövärde.
<b>Fornlämningar</b>	Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.
<b>Service</b>	Inom närområdet från planområdet finns i nordöst försäkringskassan, samt vårdcentral med folktandvård. Längs med Dalbyvägen mot Lunda- vägen till finns även post och bank.
<b>Teknisk försörjning</b>	Planen ligger inom kommunalt verksamhetsområde.
<b>VA och dagvatten</b>	Kommunteknik ansvarar för VA-nätet i kommunen. Burlövs kommun är delägare i Sydsvatten som förser kommunen med dricksvatten. Avloppsvattnet från Burlöv renas i Malmös reningsverk i Sjölanda.  I Arlov finns ett kommunalt dagvattenledningsnät utbyggt. Dagvattenrecipienterna är Kalinaån och Alnarpsån. Utflödet av dagvattnet från fastigheten utgår från kommunens standard på 1,5 l/s/ha. Dagvattenhanteringen ska vara dimensionerad för 10-årsregn.
<b>El och tele</b>	Malmö Energi Elnät AB ansvarar för kommunens eldistributionsnät och ansvaret för tele ligger hos Telia AB.
<b>Energi/värme</b>	I Burlöv finns ett fjärrvärmenät etablerat och det svarar Malmö Värme AB för. E.ON står för el-distributionen.
<b>PLANFÖRSLAGET</b>	
<b>Mark och vegetation</b>	Planförslaget föreslår parkmark utmed Dalbyvägen, för den trädrad som står längs Dalbyvägen. Ett nytt grönstråk föreslås längs Elisetorpsvägen.
<b>Bebyggelse</b>	Detaljplaneförslaget medger en byggrätt för handel på 1100 m <sup>2</sup> . I detaljplanen regleras den nya bebyggelsens med en högsta totalhöjd på åtta meter.
<b>Tillgänglighet</b>	Tomtmark och byggnader ska vara tillgängliga för och kunna användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighet och användbarhet av tomtmark granskas i bygglovskedet medan tillgänglighet och användbarhet av byggnader granskas i skedet för bygganmälan.

**Föreningar** Innan marken exploateras ska en bedömning av marken ha genomförts för att säkerställa om marken behöver saneras eller ej. Livsmedelshandel klassas som mindre känslig markanvändning.

Befintliga VA-ledningar inom fastigheten kommer att rivras vid byggnation och nya ledningar kommer att dras för Nettobutiken.

#### **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk utredning finns ej framtagen, men skall tas fram före bygglovet.

#### **Gator och trafik**

Inga nya gator planläggs. En kundparkering föreslås upprättas på den östra delen av tomten. Parkering skall dimensioneras med 15 platser/1000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA). Cykelparkering anordnas i anslutning till butikens entré.

Den befintliga östra tillfarten till tomten kommer att utnyttjas som tillfart till kundparkeringen. En ny tillfart kommer att upprättas för butikens lager- och varuhantering på den västra delen av tomten.

#### **Riksintressen och förordnanden**

Den förändrade markanvändningen bedöms ej påverka riksintresset för kustzonen, inte heller de områden som pekats ut i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

#### **Service**

Att etablera livsmedelshandel i planområdet är positivt för de boende på Elisetorp. Det är även positivt för de planerade bostäderna norr om Dalbyvägen.

#### **Teknisk försörjning**

Telia och E.ON:s ledningar i östra delen av planområdet planläggs som u-områden.

#### **VA och dagvatten**

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Spillvatten- och drickvattenledningar finns omedelbart söder och öster om planområdet, ledningen går i Elisetorpsvägen. Kommunen har som huvudprincip att vid utbyggnad av bostäder eller verksamhetsområden ska dagvattnet omhändertas lokalt, i kombination med fördröjning. Planområdet kan förutom det lokala omhändertagandet ansluta till huvudledningen för dagvatten, då planområdet ligger i direkt anslutning till ledningen, ledningen går i Elisetorpsvägen.

### **FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

#### **Barnperspektiv**

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Eftersom förslaget syftar till att bygga en livsmedelsbutik har barnperspektivet inte utgjort en primär infallsvinkel i planens utformning. Möjligheten till ett säkert rörelsemönster kommer att beaktas vid projekteringen.

#### **Riskhänsyn**

Detaljplanens realiserande innebär att bensinstationen och hanteringen med bensinprodukter utgår och marken saneras vilket minskar riskbildden.

### **MILJÖPÅVERKAN**

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett styrmedel i det svenska miljöarbetet som regleras i miljöbalkens femte kapitel. En miljö kvalitetsnorm ska tas fram på vetenskapliga grunder och ange den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet omfattande kvävedioxid, svaveldioxid, bensen, kolmonoxid, bly och partiklar, för fisk- och musselvatten samt för buller.

*Miljökvalitetsnorm för utomhusluft, SFS 2001:527*

Mätningar visar att halten föroreningar i Arlöv luft understiger miljö-kvalitetsnormerna, men överskrider den övre gränsen för utvärdering. Detta innebär att kommunen har en skyldighet att utföra mätningar kontinuerligt.

Denna detaljplan bedöms dock ej medföra någon ökning av föroreningshalten som föranleder en ökad risk i Arlöv.

*Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller, SFS 2004:675*

Miljökvalitetsnormerna för buller innebär att kommuner med fler än 250 000 invånare ska kartlägga bullernivåerna 2006 och utifrån kartläggningen utarbeta åtgärdsprogram. År 2011 kommer även kommuner med mer än 100 000 invånare att omfattas. En sådan kartläggning görs på en strategisk nivå, ej i detaljplan.

**Miljömålen**

Realiserandet av detaljplanen innebär att bensinstation och bilservice utgår, marken saneras och ersätts med en livsmedelsbutik och därmed en förbättring av målet *giftfri miljö* och *grundvatten av god kvalitet*. Detaljplanen främjar målet *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* då etableringen innebär en god tillgänglighet till service för de boende inom gång- och cykelavstånd. Omhändertagande av dagvatten bidrar till målen *levande sjöar och vattendrag* samt *grundvatten av god kvalitet*.

**Behovsbedömning**

Detaljplanen omfattar en omvandling av markanvändningen inom fastigheten Arlöv 6:7 m fl. Detaljplanen medför en förändring från en verksamhet som kan alstra giftiga ämnen till en verksamhet med kommersiell service. Detaljplanen bedöms inte komma att innebära en betydande miljöpåverkan.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att den vunnit laga kraft.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Förslag till detaljplan har upprättats av Ramböll Sverige AB genom Kristina Hermansson, planeringsarkitekt och Yvonne Larsson, planeringsarkitekt. Beställare är Midroc Property Development AB, Magnus Skiöld, projektledare är Basim Al Daher. Samarbete har skett med Burlövs kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen.

**Mona Svensson**

Samhällsbyggnadschef,  
Burlövs kommun

**Kristina Hermansson**

Planeringsarkitekt FPR/MSA,  
Ramböll Sverige AB

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Som tillhör förslag till ny detaljplan för Arlov 6:7, Burlövs kommun, Skåne län

#### INLEDNING

Detaljplanen syftar till att omvandla nuvarande bensinstation till livsmedelshandel. Midroc Property Development är ägare till fastigheten Arlov 6:7 och är den förväntade exploatören av planområdet. Området är i nuläget reglerat av en detaljplan med bestämmelse för bilservice (motor-service). Planförslaget förutsätter att cirka 300 m<sup>2</sup> mark i öster inköps av Burlövs kommun.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Beskrivningen godkänns av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet avses handläggas med enkelt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

#### Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	höst 2008
Antagande i Tekniska nämnden	vinter 2008
Laga kraft	vinter 2008

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det att denna vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

#### Ägoförhållanden

Midroc Property Development äger fastigheten Arlov 6:7. Planförslaget förutsätter att cirka 300 m<sup>2</sup> mark i öster inköps av Burlövs kommun.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap, ekonomiska frågor

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten. Samtlig byggnation och anläggningsarbeten föranledda av projektet bekostas av berörd markägare/exploatör.

Burlövs kommun är huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet.

Kommunteknik ansvarar för det kommunala vatten och avlopps nätet i kommunen. Fjärrvärme- och elnätet inom planområdet ansvarar E.ON för.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att undersöka marken avseende geoteknik, markföroreningar och markradonförekomst. Sanering av förorenad mark bekostas av exploatören.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet bekostas av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

**Ledningar under mark** Det finns el- och teleledningar inom planområdet. Dessa planläggs som u-områden förutom på den sträcka där ny teleledning krävs för ny byggnad.

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning** Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten. Planförslaget förutsätter att cirka 300 m<sup>2</sup> mark i öster inköps av Burlövs kommun.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Ramböll Sverige AB genom Kristina Hermansson, planeringsarkitekt och Yvonne Larsson, planeringsarkitekt. Beställare är Midroc Property Development AB, Magnus Skiöld, projektledare är Basim Al Daher. Samarbete har skett med Burlövs kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen.

**Mona Svensson**  
Samhällsbyggnadschef,  
Burlövs kommun

**Kristina Hermansson**  
Planeringsarkitekt FPR/MSA,  
Ramböll Sverige AB