KS/2019:520
PP 02

Burlövs kommun

Planprogram för Sockerbruksområdet i Arlöv, Arlöv 22:191 m.fl.

Burlövs kommun, Skåne län
2021-08-31

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅD

Planutskottet beslutade den 17 maj 2021 § 6 att gå ut på samråd med planprogram för Sockerbruksområdet i Arlöv, Arlöv 22:191 m.fl..

Förslaget till detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 4 – 28 juni 2021 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 §.

DELGIVNA MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH SAKÄGARE

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

Förslaget har funnits tillgängligt i medborgarhuset i Arlöv, biblioteken i Arlöv och Åkarp samt på kommunens hemsida.

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. Regionala utvecklingsnämnden 2021-07-19
2. Luftfartsverket 2021-06-09
3. Swedavia Airports 2021-06-30
4. Malmö stad, SBK, Planavd. 2021-06-29
5. Sydvatten AB 2021-06-15

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

1. Länsstyrelsen Skåne 2021-07-08
2. Lantmäteriet 2021-06-09
3. Trafikverket 2021-06-28
4. Miljö- och byggnämnden 2021-08-30
5. Malmö stad, SBK, Strategiavd. 2021-06-29
6. Räddningstjänsten Syd 2021-07-09
7. VA SYD, Avfallsavd. 2021-06-21
8. VA SYD, Ledingsnätsavd. 2021-06-18
9. WeumGas AB 2021-07-06
10. E.ON Energidistribution AB 2021-06-23
11. E.ON Energilösningar AB 2021-06-04
12. Scientologikyrkan i Malmö 2021-06-28
13. Tågarp 19:96 2021-06-14

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

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

Länsstyrelsen Skåne

”Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kulturmiljövård 3kap. 6 § MB

Området berör riksintresset Burlöv [M77], där sockerbruket är en bärande del av såväl motiv som uttrycktexten. Den riksintressanta berättelsen i komplexa industrimiljöer, så som Sockerbruksområdet, är dels kopplad till industriarkitekturen och till byggnaderna som solitärer, dels till hur de har använts. Det är viktigt att kunna utläsa sambanden mellan byggnaderna och kunna följa transporter och produktionslinjer. Det gör att det kan vara lika viktigt att bevara ytor mellan byggnaderna för att kunna förstå hur industrin har fungerat.

Länsstyrelsen kan i detta övergripande planprogram inte ta ställning till vilka följderna blir på riksintresset, eftersom det inte tydligt framgår vilka delar av bebyggelsen som ska bevaras eller vilken typ av volymer som ska läggas till. Norra raffinaderibyggnaden, Gamla pannhuset och Södra raffinaderibyggnaden ges nya funktioner, i övrigt är det oklart om de den markanvändning som redovisas på sidan 6 syftar till att behålla befintliga byggnadskroppar. Det går inte heller att utläsa om de olika strategier/principer som lyfts fram i planprogrammet går att förena. Det framgår exempelvis inte om gestaltningsprincipen att majoriteten av lägenheterna ska ha balkong samt ljusinfall från mer än ett väderstreck, går att förena med riktlinjerna för kulturmiljön, att undvika håltagningar i orörda delar av de gamla tegelfasaderna.

Värdena som förutsättning

Även om industrins kontinuitet bidrar till det kulturhistoriska värdet har Länsstyrelsen förståelse för att förutsättningar för olika verksamheter förändras. Det är positivt att riksintressanta industrimiljöer, när de inte längre kan brukas, ges nya funktioner underförutsättning att det sker på ett varsamt sätt och med fokus på platsens värden.

Kommunen menar att de skyddsvärda, dominerande byggnadskropparna enligt förslaget ska bevaras i såg hög utsträckning det är möjligt inom ramen för deras nya funktion. Länsstyrelsen vill framföra att det ur kulturmiljösynpunkt är lämpligare att utgå från vad byggnadskropparna tål utan att de förvanskas och låta det sätta förutsättningarna för användningen.

Riksintresse Kommunikationer 3kap. 8 § MB

Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.
Då planområdet ligger i dess direkta närhet är det av vikt att redogöra för hur bullerriktvärdena kan innehållas och visa på att det finns förutsättningar för att möjliggöra bostäder utan att påverka riksintresset negativt. Länsstyrelsen konstaterar att bullerfrågan kopplat till riksintresset hänskjuts helt till kommande detaljplaneprocesser.

Då Södra stambanan möjliggör transport av farligt gods är det viktigt att bedöma och redogöra för eventuell påverkan på riksintresset.

Länsstyrelsen utläser av riskbedömningen att det finns en planeringsinriktning om att bygga en underhållsverkstad för framtidens nya höghastighetståg och fjärrtåg i den sydvästra delen av planområdet. Plankarta på sidan 6 redogör för en Lager- Logistik- eller verkstadsanläggning och förslag på mur. Underhållsverkstäder kan komma att omfattas av riksintresseanspråket och dess planering bör därför följas i takt med framtagandet av kommande detaljplaner inom planområdet.

Planhandlingarna redogör för att en mur eller vall avses uppföras mellan det planerade verksamhetsområdet och sockerbruket. Framtida detaljplaneprocesser inom planområdet får redogöra för om mur eller vall är en tillräcklig riskreducerande åtgärd eller om fler åtgärder måste till för att bostadsändamål m.m. kan göras lämpligt.

Risk för översvämning
Risk för översvämning kopplat till stigande havsnivå
Det är av stor vikt att kommunen utgår ifrån prognoser om havsvattenhöjning utifrån värsta utsläppscenario, motsvarande RCP 8.5 enligt IPCC, samt SMHI:s rapport om beräknade högsta havsvattenstånd fram till år 2100 i det fortsatta planarbetet samt att man tar hänsyn till historiska händelser såsom Backafloden 1872: + 3,6 Abbekås, Julstormen 1902: + 2,06 Lomma (Källa: SMHI (2009) Faktablad nr 41.) Enligt detta scenario kan havsnivåhöjningen bli upp till en meter till år 2100. Sannolikheten är hög för att kraftig nederbörd sammanfaller med tillfälligt höga vattenstånd. Länsstyrelsen vill poängtera att detta inte är det värsta scenariot enligt amerikanska NOAA, motsvarigheten till SMHI. NOAA anger att havets medelvattennivå kan stiga upp till 2,5 m fram till år 2100 och att det är 17% sannolikhet att havets medelvattennivå kan bli högre än 1 m fram till år 2100.
Kommunen bör i kommande detaljplaner ta höjd för havsnivåhöjningar och inträngningseffekter från skyfall som innebär att nivån för färdig golvyta behöver ses över. I planprogrammet framgår även att detaljplanen möjliggör för en bebyggelse som har en förväntad livslängd som är betydligt längre än till år 2100. Länsstyrelsen menar att det därför är rimligt att risken för översvämning behöver beakta effekterna av ett förändrat klimat i ett tidsperspektiv som omfattar minst bebyggelsens förväntade livslängd, vilket i detta fall innebär att kommunen behöver ta höjd för fortsatt höjning av havsvattennivåer även efter 2100.

Länsstyrelsen konstaterar att det saknas redovisning om planområdet är avhängigt skydd vad gäller stigande havs- och grundvattennivåer. Länsstyrelsen anser att kommande

detaljplaner behöver kompletteras och utvecklas och påminner samtidigt att denna fråga är mellankommunal utifrån hur t.ex. skyddsåtgärder även kan påverka grannkommunerna.

Risk för översvämning kopplat till skyfall
Enligt planprogrammet kommer fördröjning av dagvatten att krävas och för att minska risken för översvämning vid skyfall ska fördröjning ske både på kommunal och privat mark.

Kommunen behöver utreda hur nederbördsituationer med en återkomsttid på 100 år (inklusive en klimatfaktor) påverkar marken inom planområdet. Med hänsyn till att havsnivån vid en extremsituation år 2100 sannolikt kommer att innebära dämningseffekter i ledningssystemet vill Länsstyrelsen påpeka att beräkningarna i planprogrammet inte stämmer vid en sådan situation. Samtidigt är det svårt att uppskatta sannolikheten för att kraftiga regn sammanfaller med extrem havsnivå.

Miljökvalitetsnormer för vatten
Med tanke på att delar av planområdet är kraftigt förorenat behöver kommunen redovisa hur man ska innehålla och inte försämra miljökvalitetsnormerna för vatten i berörda recipienter i kommande detaljplaneprocesser.

Strandskydd
Länsstyrelsen vill erinra om att i strandområden där strandskydd tidigare upphävts, inträder strandskydd när bl a äldre detaljplaner upphävs. I de fall en ny detaljplan tas fram och strandskyddsområdena berörs kan strandskyddet upphävas inom ramen för detaljplanen. Förutsättningen för ett upphävande är att det finns särskilda skäl och att intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

När kommunen genom detaljplan upphäver strandskyddet, har Länsstyrelsen skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen ska också överpröva kommunens beslut att i en detaljplan upphäva strandskyddet om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser, se lagrum nedan.

> *I fråga om strandskydd som har upphävts för ett område genom en bestämmelse i en detaljplan enligt plan- och bygglagen eller för ett område som har avsetts att omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser enligt samma lag gäller strandskyddet åter enligt 7 kap 18 g § miljöbalken, om*
> *1. området upphör att omfattas av detaljplanen eller områdesbestämmelserna, eller*
> *2. detaljplanen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan.*
>
> *Enligt 10 a § särskild övergångsbestämmelse till 7 kap miljöbalken inträder strandskydd när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen. Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en*

fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen samt enligt 7 kapitlet miljöbalken får kommunen upphäva strandskydd inom detaljplan genom planbestämmelse för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Länsstyrelsen har skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med 7 kapitlet 18 c-g §§ miljöbalken. Länsstyrelsen ska också pröva kommunens beslut att upphäva strandskyddet i en detaljplan om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Det är endast själva förfarandet för upphävandet av strandskyddet som regleras i plan- och bygglagen. De lagliga förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplan regleras i 7 kap. miljöbalken.

Samordning mellan kommuner
Länsstyrelsen konstaterar att Burlövs kommun avser att omvandla ett industriområde till bostäder, skola och centrumverksamheter i kommungränsen. Länsstyrelsen noterar att Burlövs kommun samråder om planprogrammet med Malmö Stad. På andra sidan kommungränser har Malmö Stad ett etablerat industriområde. Länsstyrelsen saknar redogörelse om vilka verksamheter som finns etablerade på andra sidan kommungränsen och vilket eventuellt påverkansområde de har utifrån vad som föreslås inom Sockerbruksområdet. Planprogrammet redogör även för att Malmö stad har ett pågående detaljplanearbete för del av fastigheten 31:51 som ansluter till Sockerbruksområdet dock redogörs inte för vilket ändamål det avser.

Hälsa och säkerhet - buller
Länsstyrelsen utläser att bullerbedömning hänskjuts till kommande detaljplaneprocesser. Länsstyrelsen bedömer att det pga platsens lokalisering är viktigt att redogöra för sammanvägt buller från väg och järnvägstrafik samt industribuller med fullt utnyttjat miljötillstånd. Bullerfrågan har även koppling till riksintresse för kommunikationer.

Hälsa och säkerhet - markföroreningar
Planprogrammet redogör för att det finns omfattande föroreningar inom planområdet. Kommunens avsikt är att göra provtagningar när sockerbruket fortfarande är i drift och följa nedtrappning och utflyttning av verksamhet. Därutöver avser kommunen göra utökade utredningar och provtagningar av mark och dagvatten i kommande detaljplanearbete.

Länsstyrelsen vill påpeka att utöver den del idag används av sockerbruket finns andra geografiska delar inom planområdet eller i nära anslutning till dem som är registrerade i EBH-stödet. Ett par av objekten ligger i riskklass 2 dvs stor risk.
Länsstyrelsen vill uppmärksamma att alla förorenade områden inte finns med i EBH- stödet. Det kan även vara så att en del av marken innehåller fyllnadsmassor som kan vara förorenade. Det vore därför till stor fördel om Kommunen bör därför ta ett vidare och mer övergripande grepp på föroreningsfrågan, för att så tidigt som möjligt få fram vilka

potentiella risker som framkommer inom planprogramområdet innan enskilda detaljplaner avses tas fram.

Länsstyrelsen efterfrågar även att i kommande detaljplaner ta hänsyn till och redogöra för om det finns eller har funnits byggnader inom området som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953-1973. Detta pga av att det kan då föreligga risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB- förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark.

Länsstyrelsen ser att bilden på sidan 12 innehåller utpekade områden med risk för föroreningar. Det är svårt att utläsa vilket underlaget var för att ta fram den geografiska informationen.

Planförslaget möjliggör kontors- och centrum-bostad- och förskoleändamål i gamla sockerbrukets byggnader. Länsstyrelsen menar att det behövs en mer utförlig genomgång/inventering av vilka risker som finns interiört i byggnaderna följt av eventuella undersökningar och rekommenderar att detta utförs så tidigt som möjligt.

Risker för olyckor
Länsstyrelsen utläser av riskbedömningen att det finns planer på att anlägga en underhållsverkstad för höghastighetståg och fjärrtåg i sydvästra delen av programområdet. Planbeskrivningen redogör inte för denna verkstad. Länsstyrelsen saknar redogörelse för hur dessa tågtransporter till och från verkstaden och verkstadens verksamhet i sig kan påverka de ändamål som i övrigt föreslås inom sockerbruksområdet.

Risker – farligt gods järnväg
Kommunen konstaterar att den övergripande riskbedömningen och dess slutsatser behöver konkretiseras i kommande detaljplaner. Planprogrammet redogör för att kortast avstånd mellan programområdet och närmsta spårmitt på Södra stambanan uppskattas till ca 4 meter. Avståndet mellan närmsta spårmitt till Norra raffinaderiets huvudbyggnad (där kontor planeras) uppgår till ca 25 meter och motsvarande avstånd till planerade bostäder inom aktuellt område är ca 55 meter.

Länsstyrelsen bedömer planförslaget kommer innebära att fler människor kan komma att vistas i Norra raffinaderiets huvudbyggnad. Detta utgör en riskfråga då befintlig byggnad är svår att förändra gällande riskreducerande åtgärder. Sockerbruket och Norra raffinaderiet är i gällande detaljplan q-märkt och de syftar även till att utgöra skydd för bakomvarande planerad bebyggelse. Planprogrammet tar inte ställning till hur Sockerbrukets byggnader avses skyddas i kommande detaljplaner. Om viss bebyggelse avses utgöra skydd för bakomvarande behöver detta säkerställas med planbestämmelser och villkor. Länsstyrelsen bedömer att riskfrågan inte är tillräckligt bedömd och hänskjuts till framtida detaljplaneprocesser.

Hälsa och säkerhet – risker från verksamheter

Länsstyrelsen utläser att planprogram hänskjuter bedömning av verksamheter och dess gällande miljötillstånd till framtida detaljplaneprocesser. Länsstyrelsen vill påminna om att ett miljötillstånd innebär en rättighet för verksamhetsutövaren att bedriva sin verksamhet i enlighet med tillståndet på de fastigheter som tillståndet omfattar. Detta gäller oavsett om verksamhetsutövaren vid tidpunkten för planläggning inte utnyttjar tillståndet fullt ut. Av den anledningen kan kommun och Länsstyrelse inte enbart beakta den omgivningspåverkan som verksamheten ger vid planläggningstillfället, utan också all form av verksamhet som miljöbalkstillståndet möjliggör, oavsett om den bedrivs eller inte.

Länsstyrelsens rådgivning
Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Lämplig markanvändning
Då den föreslagna etableringen inte har stöd i gällande översiktsplan efterlyser Länsstyrelsen en koppling till kommunens utbyggnadsbehov i förhållande till övriga exploateringar som pågår kring Burlövs centrum och i anslutning till Kronetorps gård. Detta har även koppling till kommunens markanspråk på brukningsvärd jordbruksmark och riksintresse för kulturmiljö.

Information om planförfarande
Länsstyrelsen vill i detta sammanhang erinra om att länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20 § PBL gäller tillsammans med översiktsplanen. För kommande detaljplaner som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökat förfarande och att det av kungörelse ska framgå om förslaget avviker från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande.

Information om skyddsrum - 5 kap. 1 § förordning (2006:638) om skyddsrum och 5 kap. förordning om ändring i förordningen (2006:638) om skyddsrum (2008:1021)
Länsstyrelsen utläser av planhandling att det inom området finns skyddsrum som kan påverkas av planförslaget. Planhandlingarna redogör inte för att skyddsrum finns samt hur dess funktion och tillgänglighet ska kunna fortgå. Det framgår inte heller om avsikten är att bevara skyddsrummet eller att avveckla det. Om genomförandet av detaljplanen förutsätter att skyddsrummet avvecklas helt krävs det särskilda skäl. Alternativt att skyddsrummet avvecklas på den aktuella platsen och ersätts inom fastigheten.

Utifrån Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) handbok Skyddsrum SR 15 utgör Burlöv skyddsrumstätort. Skyddsrumstätorterna är uppdelade i A- respektive B-områden där A- områdena avser de områden på orten där befolkningstätheten är som störst och där skyddsrumsbeståndet bör vara särskilt prioriterat. Även i dessa områden bör försiktighet iakttas när det gäller avveckling av befintliga skyddsrum. I regel ska skyddsrum dock vara kvar och får endast i undantagsfall avvecklas och då om det finns särskilda skäl för det. Om skyddsrumsfrågan inte är avgjord inom planprocessens ram kan detaljplanen bli verkningslös i vissa delar eller i sin helhet om ansökan avslås efter att detaljplanen antagits. Därför råder Länsstyrelsen att skyndsamt ansöka om avveckling om planförslagets avsikt är att avveckla skyddsrum samt invänta beslut innan detaljplanen går till antagande.

Om kommunen avser att avveckla skyddsrum behöver de skicka in ansökan om avveckling till MSB. Ansökningsblankett och mer info om avveckling finns i länken här: https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/avveckling-av-skyddsrum/ . Om byggnaden med skyddsrummet i ska rivas ska rivningslov samt information om den planerade användningen av fastigheten bifogas till ansökan.
Kontaktuppgifter till skyddsrumssakkunniga finns här:
https://www.msb.se/sv/amnesomraden/krisberedskap--civilt-forsvar/befolkningsskydd/skyddsrum/kontakta-skyddsrumssakkunnig-eller- leverantor/
MSB:s handbok Skyddsrum SR 15 (msb.se)
Skyddsrumskartan MSB: https://gisapp.msb.se/apps/kartportal/enkel- karta_skyddsrum/

Information om artskydd och biotopskydd
Länsstyrelsen saknar beskrivning av naturvärdena och eventuell förekomst av biotopskydd och skyddade arter. Länsstyrelsen saknar bedömning och redogörelse om artskydd och/eller biotopskydd berörs eller inte. Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om ianspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskydd eller skyddade arter enligt artsskyddsförordningen.

Information om värdefulla träd
Sökning i SLU:s Trädportal ger träffar på värdefulla träd inom det föreslagna planområdet. Länsstyrelsen vill erinra om betydelsen av gamla träd. Gamla träd kan inhysa biologiska värden och utgöra livsmiljöer för en mängd olika djur och växter, som insekter, lavar, mossor och svampar. De är också viktiga för andra djur exempelvis fladdermöss och fåglar som kan använda ihåliga trädstammar som boplats. Orsaken till artrikedomen är framförallt att ett gammalt träd kan erbjuda en mängd olika livsmiljöer. Trädet kan vara knotigt, ha skrovlig bark och har ofta håligheter och döda vedpartier. Man räknar med att cirka 70 procent av Sveriges hotade insektsarter lever i död ved någon gång under sin livscykel. Död ved är även viktigt för många svampar, lavar och mossor.

Om en åtgärd vid ett särskilt skyddsvärt träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en anmälan för samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning
Länsstyrelsen konstaterar att det finns frågor som behöver hanteras i kommande planläggning, det gäller riksintresse för kommunikationer och kulturmiljövård, risk för översvämning, miljökvalitetsnormer för vatten, samordning mellan kommuner, strandskydd samt hälsa och säkerhet – risk från verksamheter, farligt gods, och markföroreningar.”

Kommentar:
Planprogramområdet ligger under 3 meter över havsnivån. Insatser pågår med att fördjupa och utveckla innehållet i Burlövs kommuns vattenplan (2019-10-14). Planen omfattar skyddsåtgärder gentemot bebyggelse och ska förtydligas med avseende på hur och när de ska genomföras. Det yttre kustskydd som

beskrivs i vattenplanen avses kompletteras med åtgärder i anslutning till Sege å. Även övrigt inträngande vatten kommer att behandlas. Detta arbete sker i pågående dialog och samarbete med Malmö stad. Resultaten i utredningsmaterialet kommer att ligga till grund för bestämning av färdiga golvnivåer inom planprogramområdet.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts under våren 2021 med avseende på mark, grundvatten och sediment, och som bekräftar förekomster av PAH och tungmetaller (bland annat arsenik, barium, bly, koppar och kvicksilver) inom området. En förutsättning för att möjliggöra för kontors-, centrum- och förskoleverksamheter samt bostäder i Sockerbrukets äldre byggnader är att dessa inventeras och undersöks invändigt med avseende på miljörisker.

Burlövs kommuns preliminära bedömning är att Norra raffinaderiets befintliga tegelkonstruktion är tillräcklig för att kunna anses som obrännbar och motståndskraftig gentemot fysisk åverkan, samt att fasaden vid behov kan kompletteras med brandklassade stomkomplement som har liten eller ingen inverkan på byggnadens uttryck. Behoven av skyddsåtgärder i planområdets befintliga byggnader preciseras i vidare utredningar i samband med kommande detaljplanearbete.

Texterna i planprogrammet kompletteras enligt kommentarerna ovan samt enligt yttrandet med avseende på kulturmiljövård, innehållande av bullerriktvärden, innehållande av miljökvalitetsnormer för vatten, påverkansområden från verksamheter, undersökning av miljöbalkstillstånd, kommunens utbyggnadsprioritering, information om skyddsrum, information om art- och biotopskydd samt information om värdefulla träd.

Lantmäteriet
”Lantmäteriet har tagit del av planprogrammets handlingar (daterade 2021-05-17) och vill framföra följande:

Inom området finns ett antal befintliga rättigheter. Vid kommande planarbete är det viktigt att det i detaljplanehandlingarna framgår om dessa påverkas eller ej. Om rättigheterna påverkas ska det redovisas på vilket sätt och vilka eventuella åtgärder som blir aktuella samt vilka konsekvenser som uppkommer. En ekonomisk konsekvens kan exempelvis vara ersättningsfrågan vid upphävande av servitut/gemensamhetsanläggning.

Om kommande planområden ska ansluta till kommungräns bör dess läge möjligen kontrolleras. En laga kraft-vunnen planområdesgräns ligger där den ligger oavsett hur fastighetsindelningen ser ut.”

Kommentar:
Texterna i planprogrammet kompletteras med en förteckning av rättigheter inom planområdet och på vilket sätt och vilka eventuella åtgärder som blir aktuella samt vilka konsekvenser som uppkommer om dessa påverkas.

Trafikverket
”Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Planprogrammets syfte är att undersöka hur Sockerbruksområdet kan nyttjas för verksamheter, servicefunktioner, mötesplatser, bostäder och offentliga rum.

Järnväg
Södra stambanans spårområde ligger vid planområdets nordvästra gräns. Södra stambanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen.

Buller
Trafikverket anser att planprogrammet bör hantera bullerfrågan mer ingående då det är uppenbart med hänvisning till närheten till järnvägen att bullerhantering kommer att vara viktig att hantera korrekt. Trafikverket vill se att planhandlingarna kompletteras med en övergripande bullerutredning eller bedömning som visar på vilka övergripande förutsättningar som finns inom området för att etablera bostäder enligt planprogrammets intentioner. Det är viktigt att detta hanteras i detta skede och inte i sin helhet skjuts till detaljplaneringen.

Risker
Södra stambanan är en viktig transportled på vilken det även transporteras farligt gods. Det är därför viktigt att riskhanteringen beaktas i ett så tidigt skede som möjligt. Trafikverket anser att utgångspunkten för riskhantering alltid ska utgå från att inte placera riskkänsliga verksamheter så att åtgärder behövs. I ett andra steg ska riskreducerande åtgärder hanteras på den egna fastigheten. Trafikverket accepterar inte att riskreducerande åtgärder, t.ex barriärer, placeras inom eller i gräns mot Trafikverkets järnvägsfastigheter.

Dagvatten
Trafikverket vill påtala att dagvattenhantering inte får lösas genom att nyttja Trafikverkets dagvattensystem för väg eller järnväg då dessa system inte är utformade för detta. Vidare anser Trafikverket att det är viktigt att kommunen tar ett samlat grepp över dagvattenfrågan för hela området och inte skjuter frågan i sin helhet fram till detaljplaneläggningen.

Övrigt
Trafikverket anser att planprogrammets kartor behöver omarbetas då både deras färgval, utformning och upplösning gör de mycket svårtolkade. Trafikverket har även noterat att det finns diskrepanser i mellan de olika kartorna, och mellan kartorna och vad som beskrivs i texten. Samma funktion har olika färg i olika kartorna och olika funktioner har mycket

snarlika färger i samma karta. Trafikverket förutsätter att detta åtgärdas inför nästa remiss."

> ***Kommentar:***
> *Texterna i planprogrammet kompletteras med information om att ny bebyggelse inte tillåts inom ett område på 30 m från järnvägen samt bedömning av förutsättningar inom området för bostäder med hänsyn till buller. Inga riskreducerande åtgärder aves placeras i inom eller i gränsen mot Trafikverkets järnvägsfastigheter.*

Regionala utvecklingsnämnden
"Region Skånes synpunkter

Region Skåne vill inleda med att berömma Burlövs kommun för ambitionen med planprogrammet för Sockerbruksområdet i Arlöv.

Ambitionen stämmer väl överens med den övergripande inriktningen i den regionala utvecklingsstrategin Det öppna Skåne 2030, Strategier för det flerkärniga Skåne och samrådsförslaget till Regionplan för Skåne 2022-2040 genom att utveckla, förvalta, förvandla och förtäta i strategiskt läge. Sockerbruksområdet i Arlöv har god närhet till kollektivtrafik, framförallt till regionbuss 130, men även till tåget vid Burlöv station.

Planprogrammets ambition stämmer även väl överens med Region Skånes Strategi för gestaltad livsmiljö genom att förbereda för en omsorgsfull gestaltning av allmänna platser som tar tillvara och utvecklar kulturminnesvärda miljöer. Region Skåne noterar att torget föräras med en lekskulptur men menar att planprogrammet med fördel kunde föra ett resonemang kring betydelsen av offentlig konst för utvecklingen av området. Genom konst och konstnärliga processer kan även invånarnas perspektiv och specifika kunskap om platsen tas tillvara. Att ett konstverk genomförs visar på omsorg och en vilja att investera i den lokala samhällsmiljön.

Region Skåne ser även positivt att barnperspektivet beaktats i planprogrammet. Särskilt påverkar gena och trafiksäkra gång- och cykelvägar barns och ungas tillgänglighet.

Region Skåne har tillsammans med Bjuvs kommun tagit fram Hållbar småstad – Handbok för planering av levande kvarter som tittar närmare på kvalitéer och strukturer som kan vara av intresse i arbetet.

Burlövs kommun var medverkade exempelkommun i det projekt som resulterade i TemaPM Planera för attraktiv planering. Region Skåne vill understryka betydelsen av att tänka nytt kring parkeringar i kommande parkeringsutredningar. Idag har vi i Sverige mer parkeringsyta än boendeyta per person (SCB, Naturvårdsverket).

Region Skåne vill uppmuntra Burlövs kommun att med stöd i planprogrammet fortsätta behandla Sockerbruksområdet med omsorg i efterföljande planering och låta de gestaltande disciplinerna få utrymme att fortsätta utveckla området samtidigt som kulturvärden förvaltas och förädlas."

Kommentar:
Planområdet omfattas av ett riksintresseområde för kulturmiljövård där Burlövs kommun har för avsikt att presentera platsens historia och utveckla framtida möjligheter. Det publika rummets utformning är en stor del i detta arbete och omfattar både byggnader och anläggningar inom kvartersmark och allmän plats. Kommunen har flera pågående, interna samarbeten med liknande inriktningar i anslutning till de nya stationsanläggningarna i Arlöv och Åkarp, och har intentionen att Sockerbruksområdet ska hanteras på motsvarande sätt tillsammans med fastighetens tillträdande intressenter.

Miljö- och byggnämnden, Burlövs kommun
”Miljö- och byggnämnden lämnar följande synpunkter:

Förorenad mark, vatten och byggnader
Inom och i anslutning till planområdet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts med syfte att identifiera och avgränsa föroreningar i både mark och vatten. Föroreningar över Naturvårdsverket riktvärden för KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning) har påvisats i mark inom planområdet. Den föreslagna användningens lämplighet förutsätter sanering av mark inom planområdet.

Det bör undersökas om byggnaderna är förorenade. Om så är fallet kan det försvåra föreslagen användning i form av centrumverksamhet, kontor och bostäder, varför åtgärder kan behöva vidtas.

Buller
Det verkar finnas goda förutsättningar för att uppföra bostadsbebyggelse och förskola så att riktvärden för buller uppfylls, men det är viktigt att frågan bevakas i det fortsatta planarbetet.

Förskola och friyta
Det är viktigt att friytorna är rimligt dimensionerade och att de ska kunnas användas av barn och personal utan större hinder. Det bör finnas goda förutsättningar att uppfylla det inom planområdet och frågan bevakas i vidare planläggningsarbete.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
Under avsnittet gestaltningsprinciper anges att rivning av byggnader/byggnadsdelar uppförda före 1960 ska undvikas, även om de inte är belagda med rivningsförbud eller utpekade som bevarandevärda. Eftersom underlaget för sockerbruksområdet bedöms vara tillräckligt genomarbetat bör det underlag som finns vara tillräckligt för att kunna avgöra en byggnads bevarandevärde. För att förutsättningar för byggande ska vara förutsägbara för alla berörda är det därför önskvärt att byggnader ska förses med eventuella skydds- och varsamhetsbestämmelser och bestämmelser om rivningsförbud redan i detaljplaneskedet.

Kommentar:

Texterna i planprogrammet kompletteras med avseende på kulturmiljövård, innehållande av bullerriktvärden samt behov av vidare utredning avseende föroreningar i byggnader. En preliminär uppskattning av möjligheterna till friytor för förskoleverksamhet visar att det finns möjlighet att anordna tillräckliga ytor med goda kvaliteter inom fastigheten.

Malmö stad, SBK

Strategiavdelningen
”Stadsbyggnadskontoret i Malmö lämnar följande synpunkter:

- Stadsbyggnadskontoret i Malmö anser att planprogrammets intentioner är bra för att möjliggöra en mer effektiv markanvändning i området.
- I förslaget föreslås verksamheter i den södra kilen längs järnvägen vilket är positivt. Malmö har befintliga verksamhetsområden öster, söder och väster om det området och det är viktigt att det inte planeras känslig bebyggelse där för att verksamheter på båda sidorna ska kunna fortgå utan ytterligare inskränkningar och att nya verksamheter ska kunna etableras.
- I förslaget verkar det finnas ett ganska stort område mellan lager,- logistik- eller verkstadsanläggningen i den södra delen och övrig bebyggelse i den norra delen där ingenting nytt planeras. Stadsbyggnadskontoret i Malmö förordar effektivt markutnyttjande i och i anslutning till Malmö och undrar om det inte finns sätt att få till mer verksamheter även i detta område? En ide kan vara att flytta stickspåret till andra sidan av planområdet (närmare stambanan) för att på så sätt möjliggöra för ytterligare verksamheter i området.
- Stadsbyggnadskontoret i Malmö noterar att trafikmatning till verksamheterna i södra delen föreslås genom en ny gata över en privat fastighet i Malmö. Det framgår inte av planen om gatan ska vara privat eller allmän. Om den ska vara allmän framgår det inte hur det fastighetsrättsligt ska fungera eller om Malmös fastighets- och gatukontor är involverade. Kommunen har en pågående detaljplan i det aktuella området som under ”Förutsättningar” är markerat som ”framtida utveckling”. Stadsbyggnadskontoret i Malmö önskar en fortsatt dialog för hur detaljplaner på gränsen mellan kommunerna ska utformas för att på bästa sätt gynna båda kommunerna.
- Stadsbyggnadskontoret i Malmö vill påpeka att kommungränsen är felaktigt utritad på alla kartor utom den från idéworkshopen.”

Planavdelningen
”Planprogrammet går i linje med översiktsplanen för Malmö stad. Översiktsplanens riktlinjer för Lundavägen, utpekad som befintligt huvudgata som ingår i stomlinjenätet för kollektivtrafik samt huvudnätet för cykeltrafik, bedöms inte försvagas av föreslaget planprogram. Södra stambanan är utpekad som rekommenderad järnväg för transport av farligt gods, och är en tungt trafikerad järnvägssträcka med fyra spår.

På närliggande fastighet Kirseberg 31:53 ska Sege industriområde utvecklas. Enligt planprogrammet för Sockerbruksområdet pekas det södra planområdet ut som lämplig

placering för exempelvis lager-, logistik- eller verkstadsanläggning vilket går i linje med utvecklingen av Sege industriområde.”

> ***Kommentar:***
> *Området mellan de befintliga fabriksbyggnaderna och det föreslagna verkstads-/logistikområdet ingår i de diskuterade verksamheternas behov av bland annat uppställningsplatser. Det är också möjligt att området kan behövas för dagvattenhantering. Hur detta behov ser ut kommer att preciseras i en dagvatten- och skyfallsutredning.*
>
> *Det finns en dialog mellan Malmö stad och Burlövs kommun sedan drygt ett år tillbaka gällande detaljplanen för Kirseberg 31:53. Burlövs kommun utvecklar gärna dialogsamarbeten med sina grannkommuner, och ser positivt på Malmö stads önskan om hur arbetet med detaljplaner i kommungränsen kan fördjupas.*

Räddningstjänsten Syd
”Räddningstjänsten Syd har tagit del av insända handlingar och har följande synpunkter:

Riskhänsyn
Riskanalysen som utgör underlag till planprogrammet klargör att det finns behov av vidare riskhänsyn i det fortsatta detaljplanearbetet. Det hade dock varit önskvärt att flertalet av förutsättningar hade utretts redan i planprogrammet. Riskerna bör redovisas transparent och på ett sätt som tydligt åskådliggör riskbilden för beslutsfattarna.
Räddningstjänsten Syd anser att risken inte enbart ska beräknas utefter antalet dödsfall utan även bör redovisa risken för allvarligt skadade. Att en risk värderas som acceptabel innebär inte att en olycka på järnvägen inte skulle kunna leda till allvarliga konsekvenser i form av både dödsfall och allvarlig skadade. Räddningstjänsten Syd är medvetna om att risk och säkerhet behöver vägas mot andra samhällsintressen, men vill framhålla att det är viktigt att beslutsfattarna fattar medvetna beslut avseende vilken risk som anses vara acceptabel i aktuellt fall.

Den befintliga byggnaden, s.k. Norra raffinaderiets huvudbyggnad, ligger ca 25 meter från järnvägen. Om byggnaden är bevarandevärd är det troligt att det kommer finnas restriktioner kring hur denna får förändras. Det kan påverka möjligheten att vidta vanliga riskreducerande åtgärder som t.ex. obrännbar fasad och brandklassade fönster. Det kan påverka användningen av byggnaden. Länsstyrelsens riktlinje RIKTSAM anger att avståndet utan riskreducerande åtgärder till kontor inkl. konferenslokaler och hotell bör vara 150 meter och att avståndet till kontor utan konferenslokaler och hotell ska vara 70 meter. Om riskreducerande åtgärder ska vidtas istället för skyddsavstånd behöver utredningen kvantitativt visa att föreslagna åtgärder ger motsvarande effekt.

Det är positivt att kommunen i övrigt har strävat efter att placera känsligare verksamhet längre från järnvägen och med den befintliga byggnaden och mobilitetshuset som barriär. Det är ett exempel på robust hantering av riskerna.

I planbeskrivningen anges att tillståndspliktiga verksamheter som A- och B- verksamheter behöver beaktas i det fortsatta arbetet. Stycket behöver kompletteras med ett tillägg om att det även gäller verksamheter med tillstånd enligt lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor.

Brandvattenförsörjning
Området behöver kompletteras med fler brandposter. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén).

Insatstid
Området är beläget inom normal insatstid (10 minuter).

Räddningstjänstens tillgänglighet
Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon ska finnas inom området. Om bostäderna projekteras för utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegar krävs tillgänglighet direkt till byggnaderna. Mer info finns om uppställningsplatser finns i Räddningstjänsten Syds råd om utrymning med hjälp av räddningstjänsten på www.rsyd.se/rad. Observera att om uppställningsplatser förläggs på allmän platsmark bör utformningen stämmas av med fastighets- och gatukontoret för att säkerställa att åtkomligheten kan garanteras över tid. Räddningstjänstens tillgänglighet behöver säkerställas senast i samband med framtagandet av detaljplanerna.”

> ***Kommentar:***
> *Burlövs kommun preliminära bedömning är att Norra raffinaderiets befintliga tegelkonstruktion är tillräcklig för att kunna anses som obrännbar och motståndskraftig gentemot fysisk åverkan, samt att fasaden vid behov kan kompletteras med brandklassade stomkomplement.*
>
> *Texterna i planprogrammet kompletteras med upplysningar om behov av brandvattenförsörjning, insatstid samt tillgänglighet för räddningstjänstens fordon.*

VA SYD, Avfallsavdelningen
”Frågan om avfallshantering och återbruk nämns inte på något ställe i planprogrammet. VA SYD hade gärna, i det här tidiga skedet, sett ett principiellt resonemang kring hur avfallshanteringen är tänkt för området, för att möjliggöra en så bra lösning som möjligt innan strukturen är låst. Valet av avfallslösning kan få påverkan på den övergripande strukturen och disponeringen av områdets ytor. Planprogrammet bör åtminstone peka på behovet av att i det fortsatta planeringsarbetet utreda frågan om avfallshantering och möjlighet till återbruk.

Från den 1 januari 2023 börjar kravet på bostadsnära insamling av förpackningar att gälla, vilket är bra att ha i åtanke i det pågående planeringsarbetet (förordning 2018:1462 om

producentansvar för förpackningar). Målet är att underlätta för hushållen att källsortera förpackningar och därmed minska den totala miljöbelastningen från dessa.

I ett tidigt skede är det också möjligt att undersöka om det går att göra plats för cirkulära lösningar, till exempel i form av ytor för återbruk och delningsfunktioner.

Burlövs kommunfullmäktige antog i februari 2021 en ny renhållningsordning (Lokala föreskrifter för avfallshantering, samt Kretsloppsplan). Renhållningsordningen gäller i Burlöv från och med 2021-02-15. I planprogrammet får det gärna anges att Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

VA SYD är gärna delaktiga i det pågående arbetet med planprogrammet och i framtida detaljplaner för området."

> ***Kommentar:***
> *Texterna i planprogrammet kompletteras med information om behov av att utreda frågor om avfallshantering, möjlighet till återbruk och plats för cirkulära lösningar som del av kommande detaljplaner. Texterna i planprogrammet kompletteras med upplysning om att avfallshanteringen ska lösas i enlighet med* Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad. *Burlövs kommun ser fram emot och välkomnar ett nära samarbete med VA SYD framöver.*

VA SYD, Ledingsnätsavdelningen
"VA SYD har tagit del av samrådshandlingen och har följande att erinra.

VA SYD anser att det är olyckligt att samrådstiden endast har varit 24 dagar. VA SYD har inte heller deltagit i framtagandet av planprogrammet vilket ytterligare försvårat möjligheten att lämna ett detaljerat svar.

Utbyggnaden kommer leda till stora förändringar i VA-försörjningen samt i det befintliga nätet. Detta behöver utredas i detalj och det måste ske under en längre tidsperiod än vad samrådstiden gav möjlighet till.

Dagvattenledningarna i området ligger ofta dämda pga närheten till recipient och att det inte finns några högvattenluckor. Många fastigheter har haft problem pga detta. Detta är bara ett exempel på en problematik som finns i området och som behöver studeras i närmre.

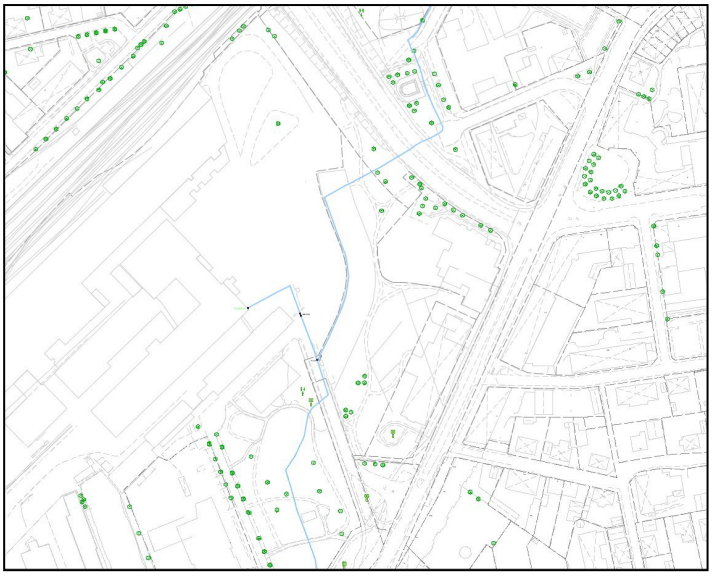
Det är positivt att området ska bebyggas med bostäder och därmed öppnas upp och hårdgjordhetsgraden kommer minska. I planhandlingarna på s.10 och s.18 står det dock motsägelsefullt om den nya hårdgjordhetsgraden i området."

> ***Kommentar:***

Burlövs kommuns vattenplan (2019-10-14) omfattar skyddsåtgärder gentemot bebyggelse och ska förtydligas med avseende på hur och när de ska genomföras. Det yttre kustskydd som beskrivs i vattenplanen avses kompletteras med åtgärder vid Sege ås mynning. Även övrigt inträngande vatten kommer att behandlas. Resultaten i utredningsmaterialet kommer att ligga till grund för bestämning av färdiga golvnivåer inom planprogramområdet och hur dagvattenhantering ska lösas. En dagvatten- och skyfallsutredning planeras för planprogramområdet, och Burlövs kommun ser fram emot och välkomnar ett nära samarbete med VA SYD under framtagandet av denna.

Formuleringarna gällande hårdgjordhet i området ses över.

WeumGas AB
”Weum Gas har distributionsledningar inom det berörda området för planprogram och som ser ut att vara belägna inom grönområden i planprogrammet, se bilagd karta där ledningarna är markerade med blå färg.



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 grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 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.

Weum Gas förutsätter att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Weum Gas har gärna en dialog med exploatören om försörjning med gas inom planområdet.”

Kommentar:
Texterna i planprogrammet kompletteras enligt yttrandet med information om gasledningarnas placering, behov av skyddsavstånd respektive skyddsåtgärder samt kostnader för flyttning av befintliga ledningar.

E.ON Energidistribution AB
”E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON ett flertal anläggningar. Sockerbruket är idag ansluten som högspänningskund och i nord/östra delen i planen har vi ett befintligt kabelstråk i nord/sydlig riktning med 6 stycken kablar, 5st av dessa är 11kV högspänningskablar och försörjer sockerbruk samt industrier längs Lundavägen och bostäder/industri norr om spåren. Eventuell flytt av dessa kablar bekostat av exploatör.

Oavsett om markkablar är inmätta eller ligger i osäkert läge så måste man innan markarbete påbörjas beställa kabelvisning för att säkerställa kablarnas exakta läge. Kabelvisning i fält beställs kostnadsfritt via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningarna, så att reparation och underhåll försvåras.

I planens norra del närmast Lommavägen norr om befintliga hus här angivits i plan mestadels bostäder. Behov i denna del av planen är ca en nätstation, dock om mobilitetshus och/eller annan parkeringsplatser ska utrustas med laddningsmöjlighet ökas behov till minst ca två nätstationer.

I planens mellandel beräknas behov av minst 2st nätstationer uträknat i förhållande till normal etablering av bostäder och kontorsetablering. Dock gäller det om behov finns i mobilitetshusen med möjlighet med laddningsmöjlighet för elbilar eller annan bilparkering med laddbehov kommer behovet för nätstationer att dubbleras.

I planens sydliga del med okänd verksamhet är det svårt att beräkna behov av nätstationer, men minst behövs det en nätstation. E.ON föreslår i denna del av området att plankartan och planbestämmelser kompletteras med ett ”Generellt E-område” specificerat för en eventuell transformatorstation. När effektbehovet sedan är känt kan vi i dialog (tidig kontakt krävs) planera in en ny transformatorstation inom området.

När E.ON sedan vid behov ansöker om bygglov för transformatorstationen så är det viktigt att kommunen inte anser att det strider mot detaljplanen utan att man kan åberopa Plan

och Bygglagen 9 kap 31 b §. Vilket är bra om ni på planavdelningen informerat bygglovsavdelningen.

Generellt gäller följande för transformatorstationerna: Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Ett minsta område på 6 x 6 meter, som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON kommer i detaljplaner yrka på att E-områden för våra framtida transformatorstationer preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och får beteckningen ”E1 -Transformatorstation”.

Övrigt
I ovan beräkningar förutsätts att uppvärmning sker med annat sätt än el och förutsätter i kommande detaljplan att vi får E-område för fristående nätstationer i markplan.
…

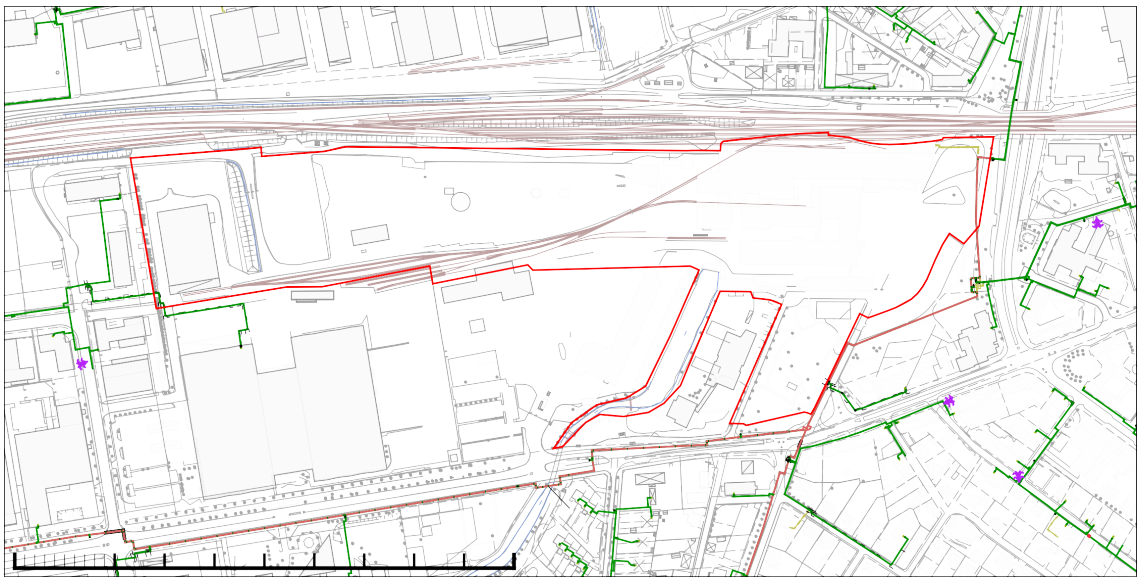
E.ON ser fram emot att yttra sig mer specifikt i ett senare skede. Vi önskar att bli kontaktade i ett tidigt stadium i detaljplaneringen.

E.ON förutsätter att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i nuvarande läge. Eventuella åtgärder eller flyttkostnader bekostas av den som så begär.”

> ***Kommentar:***
> *Texterna i planprogrammet kompletteras enligt yttrandet med information om elkablarnas placering, behov av skyddsavstånd respektive skyddsåtgärder, behov av nya nätstationer inom programområdet samt kostnader för flyttning av befintliga ledningar.*

E.ON Energilösningar AB
”E.ON Energilösningar AB (EVS) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende.

EVS har fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet, se bifogad skiss.



…

För att undvika skada på person och egendom är det viktigt att arbete i närheten av ledning utförs enligt EVS grävningsbestämmelser. I bestämmelsen framgår att byggnader eller fasta anordningar får inte placeras närmare än 2 m från fjärrvärmeledningar. EVS förutsätter att exploatören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlaster) som de inte är dimensionerade för.

Skulle det till följd av genomförandet av detaljplanen bli aktuellt att utföra åtgärder på ledningarna vill EVS bli kontaktad i god tid. EVS förutsätter att exploatören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EVS inget att erinra och ser fram emot att ansluta nya fastigheter till fjärrvärmenätet.”

Kommentar:
Texterna i planprogrammet kompletteras enligt yttrandet med information om fjärrvärmeledningarnas placering, behov av skyddsavstånd respektive skyddsåtgärder samt kostnader för flyttning av befintliga ledningar.

Scientologikyrkan i Malmö
”Det är med nöje vi återkommer med vårt yttrande om det rubricerade planprogrammet.

Först av allt vill vi framföra ett tack till alla som deltagit i att ta fram planen för ett levande, hållbart område som också bevarar den brukskultur som hela Arlöv i grunden vilar på. Det är en mycket inspirerande plan.

Eftersom planen är grov och kan komma att ändras så tar vi upp områden som är av intresse och som ett underlag för fortsatta resonemang. Det finns dock vissa punkter som är lite mer precisa.

Vår plats i det nya Sockerbruksområdet.
Eftersom vår fastighet finns integrerad i området, som f.d. huvudkontor för Svenska Sockerbruks aktiebolaget är det många fysiska beröringspunkter mellan vår byggnad och sockerbruket. Vi har också bevarat den interiöra sockerbruksrelaterade arkitekturen som skapades när huset byggdes 1993.

När man kommer in i byggnaden känner man igen "sockerbitarna", de unika målningarna i taket och formerna i golvet som bestyrker begreppet "huset i parken, parken i huset" Fastigheten har och fortsätter att föra sockerbruks-imagen vidare.

Att belysa
Det finns några saker som vi vill belysa som är viktiga för oss, våra besökare och kanske även för andra personer som kommer att bo eller verka i området.

Värme för vår fastighet
I nuläget köper vi värme från Nordic Sugar som var en befintlig lösning när vår fastighet styckades av. Denna värmeleverans är till stor del beroende av det värmebehov som man har vid sockerraffineringen. Detta ger i sin tur framtida behov från vår sida att ordna värmen på annat sätt. Vi ser fram emot att koordinera detta med berörda parter.

Parkering
Det finns i nuläget gott om parkeringsplatser runt om i området och vi ser fram emot att det fortsätter att vara så. Vi vill gärna ha ett mer precist resonemang om detta framöver för att kunna sätta oss in i våra besökares upplevelser.

Sockerbruksgatan 2
Som planen ser ut så är gatan vid vår ingång inte allmän väg.
Vi kan tolerera både att den är allmän och att den tillhör någon av fastigheterna, förutsatt att vi har stadigvarande och lätt tillträde till vägen.

Markföroreningar
På karta över Markföroreningar (sid 12 i planen) framgår det att det kan finnas "Eventuell förorening" på del av vår fastighet som ligger närmast Nordic Sugar. Vi utgår ifrån att vi hålls skadeslösa vid eventuell sanering av detta område.

Kalinan
Det har förekommit att Kalinan svämmat över beroende av kraftigt regn. Det är betryggande att översvämningsberäkningar ingår i de nya planerna. Kalinan ger en mycket

fin miljö. Vi kan också acceptera lägre vattenstånd om det är den bästa lösningen för området.

Vi ser fram emot de fortsatta resonemangen för ett vackert och funktionellt område."

> ***Kommentar:***
> *I samrådsyttranden från olika ledningsägare går det att se att det finns möjlighet att ansluta Scientologikyrkans fastighet till fjärrvärme- och gasledningar. Trafik- och parkeringslösningar kommer att lösas som del av det fortsatta detaljplanearbetet. Burlövs kommun ser att parken med anslutande gator kommer att vara allmän plats, det vill säga ha kommunen som huvudman. Omfattningen av markföroreningar är under närmare utredning, och utgångsläget är att det är verksamhetsutövaren som har ansvaret för eventuella saneringsarbeten. Det pågår diskussioner om hur Kalinaån ska hanteras framöver. Det är möjligt att vattennivån i ån kommer att förändras, men detta är inte något som är bestämt i nuläget. En dagvatten- och skyfallsutredning planeras för planprogramområdet där detta kommer att preciseras.*

Tågarp 19:96
"Vi anser att det är jätteroligt att Sockerbruket får en vision som kan vara grön och möjliggöra en framtida användning av området.

Visionen om gröna satsningar i början av förslaget tycker vi inte följs senare i detaljplanen då förslaget har till exempel en stor minskning av grönytor i Boklundparken. Förslaget placerar bostäder på väl använda promenadstråk för barnfamiljer och pensionärer. Vi upplever dessutom att även de ytor som behålls i förslaget är väldigt liberalt med vad som kallas grönytor, där till exempel asfaltsområden beskrivs i förslaget som grönyta. Asfalt och gröna tak tror vi inte är tillräckligt för att behålla biologiska mångfalden om grönområdena minskar som beskrivet enligt detaljplan.

Vi vill att detaljplanen inte ska ha bebyggelse i Boklundsparken och att Boklundsparken skyddas i detaljplanen då vi anser att den är viktig för kommuninvånarna och ger en grön oas i centrum. Vi anser även att det bör ta hänsyn att inte öka bullret i Boklundsparken i och med den nya detaljplanen.

Detaljplanen nämner att kommunen tar över Sockerbruksparken och vi anser att detaljplanen bör tydliggöra att Sockerbruksparken och Kalinaån ska vara tillgängliga och vara öppna för kommuninvånare. I nuläget är områdena väldigt blockerade av stängsel och upplevs vara privata grönytor åt Arlöv 22:70 något vi hoppas att detaljplanen kan ändra på.

Vi tycker det är roligt hur detaljplanen nämner en grön linje sätts upp mot Spillepengen med det nämnda parkstråket mot Arlöv 17:4. Finns det någon möjlighet att ge förslag i detaljplanen att grönytorna och bebyggelsen ska koppla ihop med det kommande parkstråket? Tror ni att det är möjligt att ha en vision om tunnel som kopplar ihop

parkstråket, Spillepengen och Sockerbruket? Går det att ha en vision att möjliggöra promenadstråk som följer Kalinaån mellan Lundavägen och Spillepengen för att därmed skapa en grön passage till centrum?

Vi tycker att det är jätteroligt med förslaget till damm vid verksamhetsbygnaden i sydväst i planen och vi tycker även om tanken på en bullerblockerande vall/mur. Det vi undrar över är om det är möjligt att ha vall/muren väster om dammen för att ge mer grönytor och möjligheter till natursköna platser till Sockerbruket?

Av ovan förslag så känner vi att bevarandet av grönytan i Boklunden som den viktigaste ändringen som borde göras inom detaljplanen."

> ***Kommentar:***
> *En av planprogrammets intentioner är att utveckla och utöka grönytorna i och kring Sockerbruksområdet. I dagsläget domineras platsen av stora, asfalterade ytor och Burlövs kommun önskar att dessa i stora delar ersätts med tillgängliga park- och planteringsytor som tillåter rörelser genom området och innehåller rekreativa värden. Befintliga barriärer ska ses över och åtgärdas framöver.*

ÄNDRINGAR

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- En övergripande dagvatten-/skyfallsutredning utförs som underlag inför kommande detaljplaneprövningar
- Pågående utredningar av föroreningar i mark och byggnader med tillhörande åtgärdsplaner ska vara slutförda inför kommande detaljplaneprövningar

MEDVERKANDE

Samrådsredogörelsen har tagits fram av kommunledningsförvaltningen genom Joel Tufvesson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott.

Elin Tängermyr
Tillväxtchef

Joel Tufvesson
Stadsarkitekt