



**Burlövs
kommun**



Detaljplan för Tågarp 16:75

Burlövs kommun, Skåne län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-05-27

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅD

Delegationsbeslut på uppdrag av kommunstyrelsen togs av planchefen den 18 december 2018 om att gå ut på samråd med förslag till Detaljplan för Tågarp 16:75.

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2 januari 2019 till 1 februari 2019 enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap § 11. Detaljplanearbetet genomförs med standardförfarande för framtagande av plan.

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.

Förslaget har under samrådstiden varit tillgängligt på Medborgarhuset i Arlöv, biblioteket i Arlöv 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:

- Länsstyrelsen Skåne
- VA SYD
- Sydvatten

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

1. Lantmäteriet
2. Trafikverket
3. E.ON Energilösningar AB
4. Skanova AB
5. Räddningstjänsten Syd
6. Avfallsavdelningen VA SYD
7. Weum Gas
8. Miljö- och byggnämnden
9. Utbildnings- och kulturnämnden
10. Fastighetsägare [REDACTED]

SYNPUNKTER OCH KOMMUNENS KOMMENTARER

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

1. Lantmäteriet

Planbestämmelser/trafik

Enligt syftet med planen ska "lastning av varor ändras från sydsidan till nordsidan av fastigheten". I planförslaget finns det dock ingen bestämmelse som reglerar var lastning får ske. Ska det regleras i detaljplanen eller genom lokala trafikföreskrifter?

***Kommentar:** Utbyggnaden möjliggör att huvuddelen av inlastningen flyttas till Hammarvägen. En mindre andel av transportererna kommer även i framtiden att angöra från söder, dessutom kommer personbilar att köra in till parkering från denna sida. Utfartförbud är därför inte lämpligt.*

Exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas. I planen ska då redovisas avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med ett eller flera sådana avtal (PBL 4:33).

***Kommentar:** En bedömning har gjorts att ett exploateringsavtal inte behövs för denna plan vilket tydliggörs i planbeskrivningen.*

2. Trafikverket

Vägar

Planområdet berör inte direkt statlig väginfrastruktur.

Järnväg

Planområdet ligger i direkt anslutning till spårområde för Södra stambanan som 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. Den nu aktuella detaljplanen får inte påverka riksintresset för kommunikationer negativt. Planområdet berörs även av utbyggnad till fyrspår mellan Lund-Arlöv samt ombyggnation av Burlöv C.

Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmittpå närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen samt att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmittpå. Planbeskrivningen anger att fastigheten ligger mer än 30 meter från Södra stambanan.

Buller

Planbeskrivningen anger att den främsta bullerkällan i området är Södra stambanan, som är av riksintresse enligt 3 kap 8 § miljöbalken, men ingen bullerutredning är gjord. Trafikverket anser att kommunen ska motivera varför en bullerutredning inte är genomförd.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

***Kommentar:** Detaljplanen innebär ingen känslig verksamhet med exempelvis uteplatser mot järnvägen. Bullervall och skärmar vid Burlöv C kommer att*

uppföras i projektet för utbyggnaden av Södra stambanan. Dessa skydd kommer även förbättra ljudmiljön vid fastigheten Tågarp 16:75.

Risker

Planbeskrivningen anger att Södra stambanan är utpekad som rekommenderad led för transporter av farligt gods, men någon riskutredning är inte genomförd.

Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer Länsstyrelsen i Skåne anger. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

***Kommentar:** En riskutredning har tagits fram till granskningen. Eventuella riskreducerande åtgärder kommer att ske på fastigheten Tågarp 16:75.*

Byggrätten justeras och minskas något i den sydöstra delen av fastigheten mot järnvägen.

Följande planbestämmelse läggs till i plankartan: Fasader inom 40 meter från Södra stambanan ska utformas obrännbara och i lägst brandteknisk klass EI 30.

En planbestämmelse läggs till att byggnader inom planområdet förses med ventilation som utförs manuellt avstängningsbar, vilket ger riskreduktion mot konsekvenser av giftig gas och brandrök. Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på planförslaget.

Gång- och cykeltrafik kollektivtrafik

Trafikverket anser att det är positivt att utveckla närliggande miljöer till Burlövs station. Därtill förbättras möjligheter till hållbar arbetspendling.

3. E.ON Energilösningar AB (EVS)

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 fjärrvärme- fjärrkylaledning. EVS förutsätter att exploitören skaffar sig kunskap om dessa bestämmelser innan sådant arbete påbörjas.

Vid ombyggnaderna finns det risk för att ledningen utsätts för belastningar (typ kör- och punktlast) 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 exploitören står för samtliga kostnader. Detta ska framgå i planhandlingen.

Med hänsyn till ovanstående synpunkter har EVS inget att erinra och är positiva

till att ansluta nya fastigheter till: fjärrvärmenätet.

Kommentar: Det framgår i genomförandebeskrivningen i planbeskrivningen att eventuella åtgärder i anslutning till befintliga ledningar ska bekostas av exploatören.

4. Skanova AB

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom och kring detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Det framgår i genomförandebeskrivningen i planbeskrivningen att eventuella åtgärder i anslutning till befintliga ledningar ska bekostas av exploatören.

5. Räddningstjänsten Syd

Riskhänsyn

Södra stambanan utgör rekommenderad led för farligt gods. Länsstyrelsen har tagit fram en riktlinje för riskhänsyn i samhällsplanering, RIK.iSAM, som anger skyddsavstånd till olika typer av verksamheter från rekommenderade leder för farligt gods. I området 30-70 meter från farligt godsleden medges industri, lager och bilservice. I området 70-150 meter medges bostäder (småbebyggelse), centrum, kontor samt idrotts- och sportanläggningar utan betydande åskådarpplats. Bortom 150 meter från leden medges bostäder flerbostadshus), kontor, vård, skola samt idrotts- och sportanläggningar med betydande åskådarpplats.

I den aktuella plankartan är "centrumverksamhet med icke-störande verksamhet" markerat inom 70 meter från Södra stambanan. Om detta innebär exempelvis handel är detta avstånd för nära och riskerna måste utredas vidare i en riskutredning.

Frontpac hanterar brandfarlig vara och det bör utredas om hänsyn behöver tas till denna hantering i detaljplanen.

Kommentar: En riskutredning har tagits fram till granskningen. En planbestämmelse läggs till att byggnader inom planområdet förses med ventilation som utförs manuellt avstängningsbar, vilket ger riskreduktion mot konsekvenser av giftig gas och brandrök.

Byggrätten justeras och minskas något i den sydöstra delen av fastigheten mot järnvägen.

Följande planbestämmelse läggs till i plankartan: Fasader inom 40 meter från Södra stambanan ska utformas obrännbara och i lägst brandteknisk klass EI 30.

Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på planförslaget.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i området, vilket anses vara i tillräcklig omfattning.

Insatstid

Området ligger inom normal insatstid (10 min).

Räddningstjänstens tillgänglighet

Inget att erinra.

6. Avfallsavdelningen VA SYD

Det anges att avfallshantering kommer att ske inomhus i fastigheten och inte utanför som idag.

I planområdet tillkommer publika verksamheter och centrumverksamhet som kommer att generera avfall. I planbeskrivningen anges att avfallshanteringen kommer att ske inomhus. Det framgår inte av planen var sopbilar kan angöra för att hämta detta avfall. Det anges inte heller hur avfall från Frontpac kommer att hanteras, men VA SYD utgår från att detta kommer att hämtas från den planerade lastbryggan.

Följande krav för avfallshanteringen ställs;

Avstånd mellan hämtningsplats och uppställningsplats för hämtningsfordon ska vara så kort som möjligt. Vidare ska dragvägen vara lättframkomlig och fri från hinder som försvårar hämtningen. Manuell hämtning kan kräva jämn, hårdgjord dragväg utan trösklar och trappsteg. Backning med hämtfordon ska undvikas.

Det är av vikt att det avfall som uppkommer kan sorteras och att det planeras för fullständig sortering. Detta innebär att det finns möjlighet att sortera matavfall, plastförpackningar, pappersförpackningar, metallförpackningar, färgade och ofärgade glasförpackningar, tidningar och papper samt restavfall.

Kommentar: *Avfallshanteringen ska följa de riktlinjer och krav som VA Syd ställer. Planförslaget hindrar inte detta.*

7. Weum Gas

Inom planområdets östra del har Weum Gas två serviceledningar för natur- och biogas. I områdets östra del ligger våra serviceledningar inom det område som lagts ut som u-område i plankartan och då skyddsområde lagts ut i plankartan för våra ledningar har vi inget att erinra i samrådet.

8. Miljö- och byggnämnden Burlövs kommun

Miljöens synpunkter

Buller

Detaljplanen tillåter användningen C-Centrum, i vilken byggnader för bl.a. vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral ingår. I Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller finns riktvärden som används för olägenhetsbedömning vid bl.a. skolor och vårdlokaler. Att tillåta att vård, hälsovård och vårdcentral etableras på rubricerad fastighet kan innebära begränsningar för närliggande industrier och andra verksamheter.

Kommentar: Planbestämmelsen CZ omformuleras till Centrumverksamhet förutom vuxenutbildning, vårdlokaler, hotell och vandrarhem. Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Förorenad mark

I planbeskrivningen bör det tydligt framgå vad de genomförda miljötekniska undersökningarna visar på. En sammanfattande övergripande bild av föroreningsituationen bör framgå av handlingarna utan att undersökningsrapport etc. behöver ingå.

Kommentar: Planbeskrivningen utökas angående förorenad mark.

Hälsa och säkerhet

Under Hälsa och säkerhet står det att "Miljö- och byggnämnden bedömer, med utgångspunkt från tidigare genomförda miljötekniska undersökningar, att det inte föreligger några efterbehandlingsbehov med avseende på förorenad jord för nuvarande markanvändning (industrimark, mindre känslig markanvändning.)". Miljö- och byggnämnden har inte gjort en sådan bedömning. Däremot gör miljökonsulten en sådan bedömning i den miljötekniska undersökningen.

Kommentar: Skrivningen i planbeskrivningen korrigeras angående bedömningen om efterbehandlingsbehov för förorenad jord.

Bygghetens synpunkter

Trafik och parkering

Detaljplanen ger stora möjligheter att inrymma såväl centrumverksamheter och annan ytkrävande verksamhet av icke störande karaktär. Planbeskrivningen redovisar inte konsekvenserna vid ett genomförande av detaljplanens utökade användningsområde gällande trafikförsörjning i området och parkeringsbehovet på fastigheten.

Kommentar: Fastigheten är en av de mest stationsnära i kommunen så möjligheterna att åka kollektivt är mycket goda. Det finns även gång- och cykelvägar som ansluter till platsen. Parkering för anställda och besökare ska ske på fastigheten. Befintlig verksamhet har parkering inne på fastigheten.

Skulle en omvandling mot centrumverksamhet ske i framtiden är det fastighetsägaren som ansvarar för att tillgodose parkeringsbehovet.

Z- icke störande verksamhet

Användningen av Z-verksamheter är bred och ger möjlighet för olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Enligt Boverket finns ingen tydlig gräns mellan vad som ryms inom J-industri eller Z- verksamheter, utan det är en bedömning som kommunen behöver göra från fall till fall och vilka förutsättningar som finns på platsen. För att ge ett stöd i bygglovsprocessen behöver planens syfte gällande icke störande verksamheter förtydligas.

Kommentar: Planbestämmelsen CZ omformuleras till Centrumverksamhet förutom vuxenutbildning, vårdlokaler, hotell och vandrarhem. Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Under planbestämmelser i planbeskrivningen finns ett stycke om att användningen Z avser verksamhetsområde för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Syftet ändras till: Syftet med planen är att pröva lämpligheten i att utöka byggrätten för verksamhet med begränsad omgivningspåverkan...

f- fasadbestämmelse

I planbeskrivningen framgår att fasader som vetter mot stationen är viktiga och att dessa ska få ett representativt utförande. Utformningsbestämmelsen f, "fasader mot Företagsvägen ska ha inslag av tegel eller puts" ska enligt rättspraxis tolkas ordagrant, vilket innebär att andra material får tillåtas dominera fasaderna. För att säkerställa ett visst fasaduttryck inför en bygglovsprövning måste bestämmelsen förtydligas.

Kommentar: Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen utformas med för orten lokalt vanligt förekommande material, men för att undvika att befintlig bebyggelse blir planstridig har en mildare formulering valts. Planens syfte verkar för att fasader utformas med hänsyn till pendlarstationen och den framtida utvecklingen av Burlövs station.

Plankartans användningsbestämmelse bör förtydligas att den tillåter centrumverksamheter och verksamheter av icke störande karaktär.

Kommentar: Planbestämmelsen CZ omformuleras till Centrumverksamhet förutom vuxenutbildning, vårdlokaler, hotell och vandrarhem. Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

9. Utbildnings- och kulturnämnden

Den berörda fastigheten ligger på platsen för Tågarps bytomt, vilket är ett arkeologiskt objekt under mark. I närheten finns minnesstenen för Tågarps by. Bedömningen är att inget av detta skulle påverkas negativt av förändringen i detaljplanen. Ur kulturmiljöaspekt finns därmed inget att erinra.

Ur barn- och elevperspektivet vill nämnden poängtera att det är viktigt med säkra vägar till förskolor och skolor samt till badet. Utbildnings- och kulturnämnden förutsätter att säkra gång- och cykelbanor prioriteras i det fortsatta detaljplanearbetet.

***Kommentar:** Denna detaljplan innehåller ingen gatumark men i projektet med utbyggnaden av Södra stambanan och detaljplanen för Burlöv C är säkra gång- och cykelbanor något som prioriteras.*

Yttrande från privatperson

10. Fastighetsägare [REDACTED]

Fastighetsägaren gillar att området vid stationen blir ett grönt parkområde och att Frontpac får hjälp att utvidga sin verksamhet! Bra gjort!

Fastighetsägaren anser att den nuvarande översiktsplanen för området passar bättre än den föreslagna för hur det bör bebyggas i närhet vid stationen och vad som blir fronten för Burlövs kommun. Alltså att verksamheterna bör vara av centrumkaraktär, inte kräva skyddsavstånd till kontor eller bostäder, och bör inte ha störande verksamheter. Flervåningshus bör eftersträvas med väl genomtänkt fasad och fönster. Bottenvåningen mot stationen bör vara öppen och anpassas för det publika.

Huvudsakliga kommentaren är annars hur cykelstråket som beskrivs kommer göra det farligt för gångare och svårt för cyklister.

En stor mängd pendlare, inkluderat barn, kommer dagligen resa genom tunneln med den nuvarande planeringen, även en stor mängd cyklister. Dessa cyklister och pendlare kommer i huvudsak från nordväst medans planen har mest anpassat sig för en mindre grupp cyklister som kommer från en nordöstlig riktning.

Fastighetsägaren anser att det skulle vara lämpligt om det fanns en cykelväg ner till tunneln på nordvästra sidan som därmed gör att cyklisterna ej riskerar att köra på pendlare som tar sig upp för trappan.

***Kommentar:** Den nuvarande detaljplanen medger markanvändning för industri, medan den nya detaljplanen föreslår centrumverksamhet och verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.*

Denna detaljplan innehåller ingen gatumark men i projektet med utbyggnaden av Södra stambanan och detaljplanen för Burlöv C är säkra gång- och cykelbanor något som prioriteras.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar har följande ändringar införts:

Plankarta

- Byggrätten justeras och minskas något i den sydöstra delen av fastigheten mot järnvägen.
- En planbestämmelse läggs till att byggnader inom planområdet förses med ventilation som utförs manuellt avstängningsbar.
- Planbestämmelsen CZ omformuleras till Centrumverksamhet förutom vuxenutbildning, vårdlokaler, hotell och vandrarhem. Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.
- Följande planbestämmelse läggs till i plankartan: Fasader inom 40 meter från Södra stambanan ska utformas obrännbara och i lägst brandteknisk klass EI 30.

Planbeskrivningen

- En bedömning har gjorts att ett exploateringsavtal inte behövs för denna plan vilket tydliggörs i planbeskrivningen.
- Syftet ändras till: Syftet med planen är att pröva lämpligheten i att utöka byggrätten för verksamhet med begränsad omgivningspåverkan...
- Planbeskrivningen utökas angående förorenad mark.
- Skrivningen i planbeskrivningen korrigeras angående bedömningen om efterbehandlingsbehov för förorenad jord.

Medverkande

Samrådsredogörelsen har tagits fram av kommunledningsförvaltningen genom planarkitekt Fanny Jacobsson på uppdrag av kommunstyrelsens planutskott.

Kerstin Torseke Hulthén
Planchef

Fanny Jacobsson
Planhandläggare