



GRUNDKARTA

Illustrerande detaljplan för Sunnanå 121, Burlöv kommun, Skåne län.
Grundkartan är upprättad av Lantmäterimyndigheten, Skåne län, i november 2004.
Fastighetsbeskrivningen aktad 2004-11-15.
Koordinatsystem: i plan Malmö i höjd Rikets.
Skala 1:2000.
Tom Christensen
Lantmätningsexp.

TICKENFÖRKLARING

SUNNANÅ 121	Fastighetsgräns
s1	Traktsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Registernummer för samfällighet
	Bostadsklass, toktaxa
	Uthus, toktaxa
	Även byggnad
	Väghus
	Köfbuss
	Slätt
	Skog
	Skogsmar
	Hälskvar
	Flåsk
	Lövskid

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Plangräns ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA

Trafik mellan områden. Utformas enligt sektion redovisad på illustrationskarta

NATUR

Naturområde, dagvattenmagasin

SKYDD

Område med vall som skyddar mot bullerstörning. Vallens skall ha en höjd av 1,5 meter över angränsande gata. Utfart från fastighet medges.

Kvartersmark

G1

Bilservice, logistikcentra, vägrestartur, fordonsförsäljning. Ej hotell. Nätstationer för planområdets behov får uppföras.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg skall finnas
- trädplantering Trädplantering skall finnas
- plantering Plantering skall finnas
- forn Fornlämningsområde, för området gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kapitlet. Samtliga markgrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd. Marken skall möjliggöra fördröjning av dagvatten
- n1 Hagmark som betas
- n2

UTNYTTJANDEGRAD

- e, 00 Högsta byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- forn Fornlämningsområde, för området gäller bestämmelserna i kulturminneslagen 2 kapitlet. Samtliga markgrepp eller markförändrande åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.
- n1 Marken skall möjliggöra fördröjning av dagvatten

Utfart

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Ny bebyggelse ska placeras i enlighet med de principer som illustreras på illustrationskarta, alt A eller B

Utformning

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter

Utseende

- f1 Bebyggelsen skall kännetecknas av god arkitektur. Skyltar och större fläcktaggregat får inte placeras på byggnadernas tak. Fristående skyltar och reklamordningar får inte överstiga den tillåtna byggnadshöjden. Se även planbeskrivning

STÖRNINGSSKYDD

Fläktar skall placeras på ett sådant sätt att störning för omgivande bostäder minimeras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar

- Planprogram
 - Grundkarta
 - Plankarta med bestämmelser
 - Illustrationskarta
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Fastighetsägarförteckning
 - Miljökonsekvensbeskrivning
 - Samrådsredogörelse, planprogram
 - Samrådsredogörelse
 - Utlåtande efter utställning
- Antagen av kommunfullmäktige: 2006-02-20 (KF § 9/06)
Laga kraft: 2006-03-22
Genomförandetiden utgår: 2021-03-22

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Del av SUNNANÅ 2:2 m fl

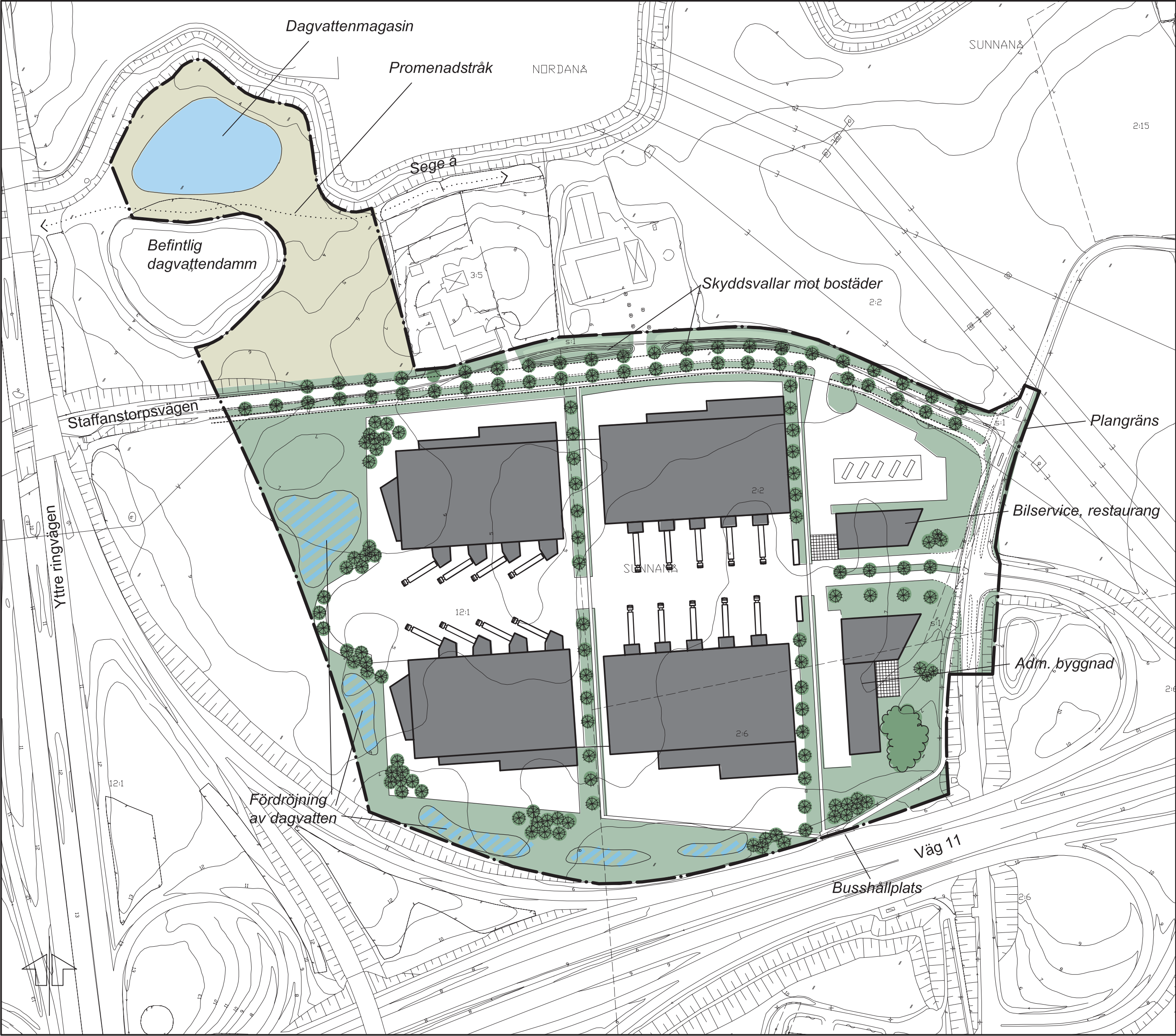
Sunnanå, Burlövs kommun, Skåne län

SWECO FFNS Arkitekter AB Malmö 2005-09-23, revidering 2006-01-24

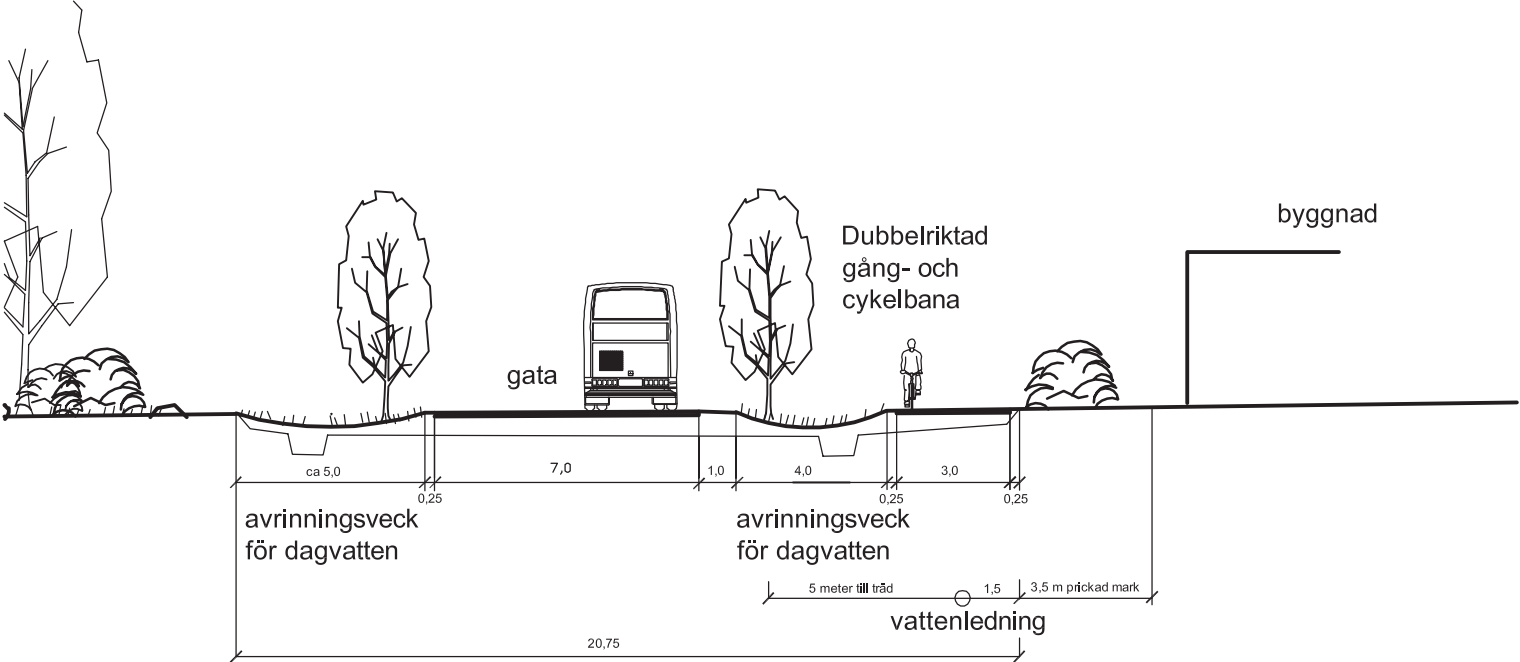
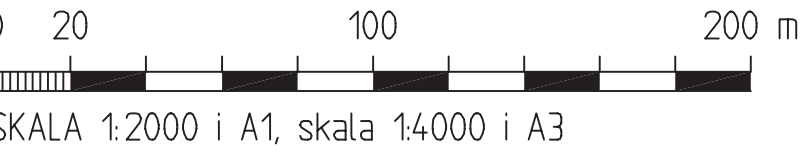
Torsten Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Boel Andersson
Planeringsarkitekt FPR/MSA

3830 313 000



Utbyggnadsalternativ A "Logistikcenter"



Principsektion, Staffanstorpsvägen. Skala 1:200 i A1, skala 1:400 i A3



Utbyggnadsalternativ B "Truckcenter"

- HANDLINGAR
- Till planen hör följande handlingar
- ☑ Planprogram
 - ☑ Grundkarta
 - ☑ Plankarta med bestämmelser
 - ☑ Illustrationskarta
 - ☑ Planbeskrivning
 - ☑ Genomförandebeskrivning
 - ☑ Fastighetsägarförteckning
 - ☑ Miljökonsekvensbeskrivning
 - ☑ Samrådsredogörelse, planprogram
 - ☑ Samrådsredogörelse
 - ☑ Utlåtande efter utställning

ILLUSTRATIONSKARTA

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

Del av SUNNANÅ 2:2 m fl

Sunnanå, Burlövs kommun, Skåne län

SWECO FFNS Arkitekter AB Malmö 2005-09-23, revidering 2006-01-24

Torsten Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Boel Andersson
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Detaljplan för SUNNANÅ 2:2 m fl, Sunnanå,
Burlövs kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING



Antagandehandling

Malmö 2005-09-23, revidering 2006-01-24

SWECO FFNS Arkitekter AB

Uppdragsnummer 3830313

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

HANDLINGAR	3
Redovisning	3
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	4
PLANDATA.....	4
Läge och areal	4
Markägförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Detaljplan	4
Översiktsplan	5
Utredningar och överväganden.....	6
<i>Yttre godstågspår</i>	6
<i>Kvalitetsprogram för Yttre ringvägens närområde</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Området	7
Trafik	7
Kulturmiljö	8
Naturmiljö och friluftsliv	8
Geotekniska förhållanden	9
Ledningar	9
Räddningstjänst	9
FÖRÄNDRINGAR	10
Planerad utbyggnad	10
Truckcenter.....	10
Logistikcenter	11
Trafik	12
Teknisk försörjning	12

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planprogram
Grundkarta
Plankarta med bestämmelser
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning
Samrådsredogörelse, planprogram
Samrådsredogörelse

Redovisning

Förslaget redovisas genom, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, illustrationskarta, samt plankarta med bestämmelser.

Planbeskrivningen redovisar bl a planens syfte och förklarar planens innehåll, förutsättningar, avvägningar mellan olika intressen och motiven för den valda utformningen.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen skall kunna genomföras.

Plankarta med bestämmelser är bindande och redovisar gränser samt bestämmelser som anger rättigheterna för byggandet.

Illustrationsplanen är vägledande men inte bindande för byggnadernas placering och utformning. Illustrationen visar den karaktär som eftersträvas för området som helhet. De allmänna områdena, gator och parker, kommer att genomföras enligt illustrationsplanens intentioner. Utformningen inom kvartersmark blir beroende av framtida efterfrågan varför planen inom denna del skall vara flexibel och anpassbar till de enskilda företagens krav och önskemål. Illustrationen syftar till att samordna utbyggnaden inom området för att det fullt utbyggt skall ge ett bra helhetsintryck.

Miljökonsekvensbeskrivningen skall möjliggöra en samlad bedömning av den miljöpåverkan som detaljplanen medför. Syftet är att identifiera och bedöma miljöfrågor som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen, illustrationsplanen och miljökonsekvensbeskrivningen har till skillnad mot plankarta och bestämmelserna, ingen rättsverkan.

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av transportinriktade verksamheter inom planområdet.

Godstrafiken ökar kraftigt på de större vägarna vilket innebär ett behov av utbyggnad av nya servicefunktioner för trafiken. De nya serviceetableringarna bör ligga nära trafikleden så att de bekvämt kan nås av den tunga trafiken. Planområdets läge i anslutning till Sunnanå trafikplats, ger en god tillgänglighet till vägnätet och en god kontakt med närregionen.

I programskedet redovisades ett idéförslag till utbyggnad av Truckcenter Skåne, ett dygnetruntöppet fullservicecentrum för tung lastbilstrafik. I det fortsatta arbetet har även diskuterats utbyggnaden av ett logistikcenter för lagring och omlastning av gods på lastbil. Anläggningarna är i båda alternativen kompletterade med en bilserviceanläggning för personbilar. Detaljplanen skall möjliggöra en utbyggnad enligt något av de redovisade utvecklingsalternativen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget omedelbart nordost om Sunnanå trafikplats där Yttre ringvägen korsar väg 11. Området omfattar cirka 15,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sunnanå 3:3 ägs av Burlövs kommun medan övrig berörd mark inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Översiktsplan

Burlövs kommun

Översiktsplan 98 för Burlövs kommun har antagits av kommunfullmäktige 1998-10-19 (KF § 96/98) och förklarats aktuell 2002-10-21 (KF § 84/02).

Området nordost om Sunnanå trafikplats har inte redovisats som utbyggnadsområde i översiktsplanen men ingår som utredningsområde för planerad verksamhetsutbyggnad.

Området utgörs idag av högvärdig åkermark. Inga andra bevarandeintressen redovisas inom området.

Utbyggnadsområden för verksamheter redovisas väster om Yttre Ringvägen och på ömse sidor av väg 11.

Området längs Sege å redovisas som ett regionalt viktigt grönstråk. Generellt strandskyddsförordnande gäller längs Sege å.

Behovet av ett Yttre godstågspår längs Yttre ringvägen har diskuterats inom berörda kommuner. Översiktsplanen för Burlövs kommun redovisar dock inget reservat för godstågspåret.

Malmö stad

Översiktsplan för Malmö 2000 har antagits av kommunfullmäktige i december 2000.

Vägverket hävdar E6, E20 och E22 som riksintressen för kommunikation. Huvudvägnätets uppbyggnad inom östra Malmö redovisas i planen. I planen redovisas en huvudväg som förbinder Toftanäs och Bernstorps verksamhetsområden mot trafikplatsen vid väg 11, öster om trafikplats Sunnanå.

Reservat för ett Yttre godstågspår redovisas. En av två alternativa sträckningar som redovisas i översiktsplanen, berör planområdet.

Behov av en regional cykelväg längs Staffanstorpsvägen redovisas mellan Malmö och Staffanstorp.

Yttre Ringvägen och väg 11 redovisas som rekommenderat vägval för transport av farligt gods. Anläggningar som alstrar trafik med farligt gods bör enligt översiktsplanen förläggas utanför tätbebyggt område. Vägar för transport av farligt gods skall generellt ha 100 meters skyddsavstånd till tätbebyggelse.

Staffanstorps kommun

Översiktsplan för Staffanstorps kommun (ÖP 2002) har antagits av kommunfullmäktige 2002-12-16. I Nordanå by, cirka 300 meter norr om det aktuella området, planeras en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse. Behov av

cykelväg från Nordanå, längs Staffanstorpsvägen in mot Malmö, redovisas. Väg 11 redovisas i planen som primär transportväg för farligt gods.

Utredningar och överväganden

Yttre godstågspår

En lokaliseringsstudie för ett Yttre godstågspår påbörjades av Banverket i juni 1996 och en förstudie redovisades i koncept juni 1998. Tre alternativa sträckningarna redovisades. Det västra alternativet som följer Yttre ringvägen, berör det aktuella planområdet. Preliminärt har förutsatts att banan förläggs på bro över väg 11, då en förläggning av banan under väg 11 bedöms innebära väsentligt ökade kostnader. Beslutet om genomförande av Citytunneln har inneburit att Banverket inte längre bedömer att utbyggnaden är aktuell och några ytterligare studier har därför inte genomförts. Något reservat för diskuterat Yttre godstågspår har inte heller redovisats i översiktsplanen för Burlövs kommun eller begärts av Banverket. Under programsamrådet har dock grannkommunerna och länsstyrelsen framfört krav på hänsynstagande till spårreservatet.

Inom ramen för planarbetet har genomförts en översiktlig bedömning av konsekvenserna av spårreservatet. Att förlägga godsbanan parallellt med Yttre Ringvägen, på en hög bro över direktramperna till trafikplatsen, bedöms som ett mindre realistiskt alternativ. Utbyggnaden skulle innebära negativa effekter för miljön bl a genom ökat buller och störningar av landskapsbilden. Behovet av ökade skyddszoner kring den högt liggande järnvägen, skulle innebära väsentliga begränsningar för det aktuella utbyggnadsområdet. En översiktlig profilstudie har därför genomförts (SWECO VBB 2002-06-27) för alternativet där järnvägen passerar under väg 11. Detta alternativ innebär att spåret korsar västra delen av utbyggnadsområdet i ett nedsänkt läge, cirka en till fyra meter under omgivande mark. Järnvägen passerar på bro över Staffanstorpsvägen som förutsätts sänkas med cirka sex meter. Alternativet innebär att cirka 3 ha av området tas i anspråk för spårreservatet. Med ett bebyggelsefritt avstånd av cirka 40 meter till banan bedöms spårutbyggnaden kunna vara förenlig med den planerade utbyggnaden av fastigheten.

Detaljplanen föreslås anpassad till reservatet för Yttre godsspåret i den föreslagna sträckning där järnvägen passerar under väg 11.

Kvalitetsprogram för Yttre ringvägens närområde

Kommunerna har tillsammans med Vägverket och SVEDAB antagit ett kvalitetsprogram med riktlinjer för utformning av landskap, bebyggelse och anläggningar inom Yttre ringvägens närområde (februari 2000). Programmet innehåller riktlinjer för bevarande av viktiga siktstråk samt generella riktlinjer för utformningen av bebyggelse, skyltar, master och flaggspel.

I programmet anges utblicken från Sunnanå trafikplats mot nordost som värdefull för trafikantupplevelsen av landskapet.

De i kvalitetsprogrammet angivna delmålen för bebyggelse är att den ska:

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

Delmål för skyltar, master och flaggspel är att minimera antalet och att minimera storleken på skyltarna.

Mer detaljerade riktlinjer för utformning av bebyggelse, skyltar, master och flaggspel anges i kvalitetsprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Området

Det planerade utbyggnadsområdet utnyttjas idag som åker. Yttre ringvägen och väg 11 gränsar i väster respektive söder. Vägarna ligger upphöjda på bank, 4 till 5 meter över den omgivande marken. Staffanstorpsvägen och Mor Marnas väg gränsar till området i norr och öster. Utmed norra sidan av Staffanstorpsvägen, mellan vägen och Sege å, ligger två gårdar. Mellan den västra gården och Yttre ringvägen är marken gräsbevuxen och här har anlagts ett utjämningsmagasin för dagvattnet från Yttre ringvägen. Kring gårdarna finns en uppvuxen trädvegetation. Delar av området i anslutning till gårdarna används som betesmark.

Trafik

Biltrafik

Trafikplats Sunnanå, där Yttre ringvägen och väg 11 korsas, är en viktig knutpunkt i huvudvägnätet. Från trafikplatsen nås området via den öster därom belägna trafikplatsen vid väg 11.

Staffanstorpsvägen utgör en viktig förbindelse mellan Stora Bernstorps verksamhetsområde och väg 11. Enligt Malmö kommuns översiktsplan planeras även en ny väg som förbinder Toftanäs verksamhetsområde mot trafikplatsen vid väg 11. Detta innebär att vägarna i området successivt kommer att få en ökad trafik i takt med att verksamhetsområdena byggs ut.

Kollektivtrafik

Snabbussen mellan Staffanstorp och Malmö passerar området med hållplats vid väg 11. Hållplatsen nås från Mor Marnas väg där en pendlingsparkering finns för cyklar.

Cykeltrafik

De omgivande vägarna, Staffanstorpsvägen och Mor Marnas väg, används idag även för cykeltrafik.

Yttre godstågspår

En Yttre godsbanan öster om Malmö har diskuterats som en avlastning av Kontinentalbanan. Ett av de sträckningsalternativ som Banverket tidigare studerat berör planområdets västra del.

Kulturmiljö

Staffanstorpsvägen, som passerar genom området, har ett kulturhistoriskt intresse som gör det möjligt att avläsa äldre tiders rörelsemönster och bebyggelsestruktur. Längs vägen låg här tidigare Sunnanå by. Av den geometriska kartan från 1701 kan man se att byn vid detta tillfälle omfattade nära 10-talet hus. Den Skånska Rekognosceringskartan upprättad år 1812 – 20 visar tre kringbyggda gårdar norr om Staffanstorpsvägen samt ett antal fritt belägna hus längs vägen. Av Generalstabens karta från 1850 – 60 framgår att bebyggelsen begränsats. Sunnanå gård (Sunnanå 2:2) ligger kvar på den plats den haft före enskiftet och redovisas i kommunens bevarandeplan som bevarandevärd bebyggelse.

Området längs Sege å är rikt på fornlämningar som ibland ligger dolda under marken. En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturminneslagen har genomförts för att klargöra fornlämningssituationen inom området. Inom områdets västra del har påträffats boplatsslämningar. En arkeologisk förundersökning har därför genomförts under juni 2005 (Ist dnr. 431-19193-05) för området för att klargöra fornlämningsområdets utbredning. Vid förundersökningen avgränsades två fornlämningsområden, norr respektive söder om Staffanstorpsvägen. Ett av områdena ligger inom allmän platsmark och det andra inom kvartersmark. Båda fornlämningsområdena säkerställs med bestämmelse i detaljplanen.

Naturmiljö och friluftsliv

Utbyggnadsområdet saknar särskilda naturmiljövärden och är starkt påverkat av trafikbuller från de omgivande vägarna. Som redovisas i översiktsplanen för Burlövs kommun, har marken kring Sege å ett potentiellt rekreativvärde och området värnas genom det generella strandskydd som gäller enligt miljöbalken (MB). I samband med genomförandet av Yttre ringvägen har brospannet över ån breddats för att förbättra framkomligheten längs ån.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av SWECO VBB 2003-08-29. Under juni 2005 utfördes kompletterande undersökning norr om Vägverkets dagvattenmagasin i syfte att klargöra förutsättningarna för att anlägga dagvattenmagasin. Ytskikten inom området utgörs av mullhaltig sand- eller lerjord. Inom de centrala delarna av området underlagras ytskiktet av lermorän ned till en nivå ca +1,0. Lermoränen, vilken ställvis är sandig, överlagras siltig lera. Inom norra delen av området utgörs de övre jordlagren av sand som ställvis kan vara siltig eller innehålla lerskikt. Vid nivå ca +1,5 underlagras sanden av lermorän. Inom området söder om Staffanstorpsvägen ligger grundvattenytan mellan 1,6 och 1,9 m under markytan. I delen norr om Staffanstorpsvägen och väster om gården ligger grundvattenytan på mellan 2,5 och 3,3 meters djup.

Ledningar

En större dagvattenledning passerar genom västra delen av planområdet. Ledningen leder dagvattnet från trafikplatsen till utjämningsmagasinet vid Sege å.

En stor vattenledning ligger förlagd i sträckning parallellt med Staffanstorpsvägen. Ledningen ägs av Sydvatten. Marken skall hållas fri från bebyggelse och trädplanteringar inom ett avstånd av 5 meter på ömse sidor av ledningen. Tryckutjämnande åtgärder skall vidtas där ledningen korsas med biltrafik.

Planområdets sydöstra del berörs av "Sunnanå avloppsföretag år 1984". Vid bildandet av avloppsföretaget har upprättats en förteckning av de fastigheter som ingår i avloppsföretaget. Enligt förrättningskarta daterad 1984-05-17 har en avloppsledning anlagts från Sunnanå by till Sege å. Ledningen följer enligt kartan östra sidan av Mor Marnas väg i den sträckning vägen haft före utbyggnaden av väg 11. Enligt uppgift från kommunen är ledningen i sin helhet belägen utanför kvartersmark.

Räddningstjänst

Malmö/Burlövs räddningstjänst klarar enligt uppgift att nå området inom en insatstid av 10 minuter.

FÖRÄNDRINGAR

Planerad utbyggnad

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av transportinriktade verksamheter. Byggrätter för industri- lager och bilserviceverksamheter föreslås. I programskedet redovisades ett idéförslag till utbyggnad av ett dygnetruntöppet fullservicecentrum för tung lastbilstrafik, ett s.k. Truckcenter. I det fortsatta arbetet har även diskuterats utbyggnaden av ett logistikcenter för lagring och omlastning av gods på lastbil. Anläggningarna är i båda alternativen kompletterade med en bilserviceanläggning för personbilar. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad enligt något av de redovisade utvecklingsalternativen. De två alternativen redovisas på illustrationsplanen.

Trafiken till området ansluts direkt till Mor Marnas väg, mitt för av- och påfarten till väg 11. Förbud mot in- och utfart föreslås mot Staffanstorpsvägen, dock med undantag för bilserviceanläggningen för personbilar som ansluter nära korsningen med Mor Marnas väg.

Mot Yttre ringvägens påfartsramp säkerställs ett byggnadsfritt avstånd på 40 meter.

Dispositionen av området följer i båda alternativen samma huvudprincip. De inre delarna av området utnyttjas för trafikytor, parkering och in- och utlastning medan bebyggelsen förläggs mot de omgivande vägarna. Ett gott helhetsintryck skall uppnås genom att bebyggelsen visuellt avskärmar trafik- och lastytorna och att byggnadsfasaderna exponeras mot de omgivande vägarna. Ur funktions- och trafiksäkerhetssynpunkt eftersträvas en enkel och tydlig trafikföring inom området.

Alt. Truckcenter

Avsikten är att ett flertal olika företag som är verksamma inom lastbils- och transportbranschen skall kunna samlokaliseras inom området. Olika bilmärkesföretag inriktade på service, reparationer och fordonsförsäljning kommer att finnas inom området. Här kommer även att finnas företag inriktade på t ex däckservice, reparation och service av kylaggregat, kapell, släp eller motorvägsassistans. Företagen skall bilda en gemensam anläggning där servicefunktioner, kör- och uppställningsytor, drivmedelsservice, tvätthallar m m samordnas. Anläggningen bör även kunna erbjuda service för personbilar och husvagnar.

En gemensam uppställningsyta för lastbilar med cirka 70 platser förläggs centralt i området. Anläggningens byggnader består av sju företagshallar, en gemensam servicebyggnad samt en bilserviceanläggning.

Företagshallarna består av verkstadslokaler med tillhörande mindre servicelokaler och lager. Mot entrésidan förläggs lokaler för personal, kontor och försäljning samt eventuell expohall.

Verkstadshallarna, som förses med travers, skall möjliggöra service av 24 meters lastbilar som kör in på hallens ena sida och ut på den motsatta. Illustrationen redovisar en fullt utbyggd större hall med en bredd av 30-32 meter och en längd av cirka 60 meter.

Inom den nordöstra delen av området föreslås en servicebyggnad som kan rymma vägre Restaurang, bensinstation, kontorshotell samt för området gemensamma trafikant- och personalservicefunktioner.

Drivmedelsföretagen samlas i en gemensam anläggning med dieselpumpar och annan service. Andra gemensamma servicefunktioner som t ex tvätthallar, avloppstömning för bussar förläggs i nära anslutning till drivmedelsanläggningen.

Gestaltningen av anläggningen föreslås utgå från följande huvudprinciper:

- De gemensamma uppställningsytorna för lastbilar placeras centralt i området.
- Utformningen av de olika byggnaderna skall samordnas vad gäller arkitektonisk gestaltning, fasadmaterial och färgsättning.
- Företagshallarna kan med fördel utformas så att entrédelen, kontor mm., utgör en egen volym som kopplas till den större hallen. Arkitektonisk kan verkstadshallen ges tyngd medan entrédelen bör präglas av lätthet.
- Anläggningen förankras i landskapet genom planteringar och modulering av den omgivande marken.
- En samordnad skyltning och ljussättning av anläggningen skall ingå i gestaltningskonceptet.
- Då anläggningen har dygnetruntöppet begränsas behovet av stängsel. Stängsel i kvartersgränsen bör därför kunna undvikas.

Alt. Logistikcenter

Avsikten är att ett flertal logistikföretag skall kunna samlokaliseras inom området. Företagen erbjuder olika typer av tjänster inom godstransportsektorn. Normalt fungerar logistikföretaget som ett mellanlager där godset från fabriken omlastas eller korttidslagras för vidare distribution till kund.

Anläggningen består av fyra större hallbyggnader med terminaltor för trailers och lastbilar, en administrationsbyggnad samt en bilserviceanläggning för personbilar.

Anläggningen skall ges ett tilltalande helhetsintryck samt ha en god förankring i landskapet. Gestaltningen av anläggningen föreslås utgå från följande huvudprinciper:

- Lastområden och uppställningsytor förläggs centralt och avskärmas av de omgivande hallbyggnaderna.
- Utformningen av de olika byggnaderna skall samordnas vad gäller arkitektonisk gestaltning, fasadmateriell och färgsättning.
- En uppdelning skall ske av de stora hallbyggnadernas fasader i visuellt mindre enheter.
- Anläggningen förankras i landskapet genom planteringar och modulering av den omgivande marken.
- En samordnad skyltning och ljussättning av anläggningen bör ingå i gestaltungs-konceptet.
- Stängsel i kvartersgräns bör undvikas. Inbrottssäkerheten uppnås genom skalskydd av byggnaderna och stängsel mellan hallarna.

Trafik

En ombyggnad av Mor Marnas väg föreslås med hänsyn till den planerade infarten till anläggningen. Vägen breddas för att möjliggöra separata svängningsfiler och en separat gång- och cykelväg anläggs längs vägens västra sida.

En ombyggnad av Staffanstorpsvägen föreslås. Vägens standard anpassas till pågående utbyggnad inom Bernstorpsområdet väster om Yttre ringvägen. En upprätning av vägen sker för att förbättra utfartsförhållandena vid gården. Sträckningen anpassas så att den befintliga vattenledningen huvudsakligen blir belägen på gatumark. Vägen kantas av alléträd och en separat gång- och cykelväg anläggs söder om vägen. Föreslagen sektion för vägen redovisas på illustrationsplanen. Vägutbyggnaden innebär ett mindre intrång på fastigheten Sunnanå 3:5.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunala huvudledningar för vatten och avlopp, vilka planeras att byggas ut fram till området. Ett u-område i planområdets södra gräns säkerställer att mark reserveras för kommande spillvattenledning från Sunnanå By.

Dagvatten

En naturlig dagvattenhantering föreslås. Tekniken bygger på att fördröja dagvattnet redan vid källan. Nära byggnader och hårdgjorda ytor anordnas gräsbevuxna infiltrationsytor vilka utförs med sandinblandad matjord. Dagvattnet samlas upp i mjukt skålade gräsbevuxna dräneringsstråk utmed den södra och västra delen av området. Stråket kommer under en stor del av året att

vara torrt men kommer under perioder med stor nederbörd att bli vattenfylt. Dikena är uppbyggda med ett dräneringsmagasin av grovt grus med en dränerande ledning i botten. Inom den nordvästra delen av området finns en skålad gräsyta som skall kunna magasinera dagvatten och ha funktion som säkerhetsdamm. Vid ett utsläpp som riskerar att förorena dagvattnet skall utloppsledningen från dammen kunna stängas med hjälp av en ventil så att det förorenade vattnet inte rinner vidare ut ur området. Dagvatten som inte infiltrerar eller upptas av vegetation leds vidare till den damm som föreslås i anslutning till Sege å. Från dammen silar vattnet genom ett s.k. biologiskt filter, och rinner över en vegetationsklädd översilningsyta ned till Sege å.

Dagvattensystemet förutsätter en noggrann höjdsättning och massbalansering.

Värme och kyla

Bebyggelsens behov av uppvärmning och kyla tillgodoses genom anläggande av en för företagen gemensam anläggning. Tänkbara alternativ är utnyttjande av geotermi alternativt en naturgasansluten anläggning.

EI

Behovet av nätverksstationer förutsätts tillgodoses inom kvartersmark. Byggrätt för nätstationer för planområdets behov medges inom område betecknat med G₁. Nätstationer bör placeras under beaktande av försiktighetsprincipen.

REVIDERING

Planförslaget har inför antagandet justerats redaktionellt enligt följande:

Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende de krav Sydvatten ställer vid arbeten i närheten av den vattenledning som ligger i norra delen av planområdet. Visst förtydligande har också gjorts i genomförandebeskrivningen avseende eventuella åtgärder i samband med rening av dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet.

Genomförandebeskrivningen och bestämmelsen "forn" på plankartan har kompletterats med vad som gäller för fornlämningsområden inom planområdet.

Figur 6 i Miljökonsekvensbeskrivningen, sidan 31, har bytts ut mot en annan kartbild som bättre överensstämmer med texten.

SWECO FFNS Arkitekter

Torsten Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Boel Andersson
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Detaljplan för SUNNANÅ 2:2 m fl, Sunnanå,
Burlövs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Antagandehandling

Malmö 2005-09-23, revidering 2006-01-24

SWECO FFNS Arkitekter AB

Uppdragsnummer 3830313

Detaljplan för SUNNANÅ 2:2 m fl, Sunnanå, Burlövs kommun, Skåne län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget beräknas bli antaget under våren 2006.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken.

Ansvariga för genomförandefrågor

Ansvarsfördelningen för områdets genomförande regleras genom avtal 2005-01-28 mellan kommunen och Skanska Mark- och Exploaterings AB.

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

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Bolaget som genom avtal förfogar över fastigheterna Sunnanå 2:2 och 2:6, skall av kommunen förvärva del av Sunnanå 12:1.

Genom fastighetsreglering bildas en fastighet för kvartersmarken. Dagvattenmagasin och dagvattenledningar inom kommunal mark säkras genom servitut eller ledningsrätt.

Ombyggnaden av Staffanstorpsvägen innebär ett mindre intrång på fastigheten Sunnanå 3:5, vilket kommer att regleras genom ändring av nuvarande fastighetsbildning.

Fastighetsbildning bedöms kunna ske utan stöd av fastighetsplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Det ekonomiska ansvaret för genomförandet regleras genom avtal mellan Burlövs kommun och Skanska Mark- och Exploaterings AB.

Planavgift kommer inte att tas ut för lovpliktiga åtgärder inom området.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig utredning av områdets va-försörjning har genomförts av SWECO VBB 2004-10-25. Dagvattensystemets utformning har därefter ändrats, bl a har dagvattendammen flyttats till ett läge närmare Sege å. En fördjupad studie av dagvattenfrågorna med höjdsättning av markytorna bör genomföras i samband med genomförandet.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av SWECO VBB 2003-08-29. Under juni 2005 utfördes kompletterande undersökning norr om Vägverkets dagvattenmagasin i syfte att klargöra förutsättningarna för att anlägga dagvattenmagasin. En fördjupad geoteknisk undersökning bör genomföras i samband med utbyggnaden.

En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11§ kulturminneslagen har genomförts av och redovisas i rapport 2003:45 upprättad av Wallin, kulturlandskap och arkeologi. Boplatslämningar påträffades inom den västra delen av planområdet. En arkeologisk förundersökning har därför genomförts under juni 2005 (Ist dnr. 431-19193-05) för området för att klargöra fornlämningsområdets utbredning. Vid förundersökningen avgränsades två fornlämningsområden, norr respektive söder om Staffanstorpsvägen. Under byggskedet skall fornlämningsområdena stängslas och byggare och entreprenörer informeras om fornlämningsområdenas status för att undvika intrång.

Befintliga ledningar

Sydvatten en vattenledning i norra delen av planområdet. Sydvatten AB har följande krav vid arbeten inom ett område av 10 meter med ledningen i mitten:

- Schakt eller uppbyggnad av vallar får ej utföras inom området utan tillstånd från Sydvatten AB
- Plantering av träd får ej förekomma inom området.
- Tunga transporter över ledningen eller packning med vibrerande redskap får ej utföras utan Sydvattens tillstånd.

Kontakt skall tas med Sydvatten inför genomförande av åtgärder i ledningens närområde.

Planområdets sydöstra del berörs av "Sunnanå avloppsföretag år 1984". Vid bildandet av avloppsföretaget har upprättats en förteckning av de fastigheter som ingår i avloppsföretaget. Enligt förrättningskarta daterad 1984-05-17 har en avloppsledning anlagts från Sunnanå by till Sege å. Ledningen följer enligt kartan östra sidan av Mor Marnas väg i den sträckning vägen haft före utbyggnaden av väg 11.

Två luftledningar korsar det nordöstra hörnet av planområdet. Ledningen närmast planområdet är en 130 kV ledning. Hänsyn skall tas till ledningen vid förändringar av marknivå och alléplantering. Enligt Starkströmsföreskrifterna ska det horisontella avståndet mellan en 130 kV ledning och brännbart upplag (bensinstation) vara minst 30 meter.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Starkströmsföreskrifter och Arbetarskyddsrelsens anvisningar måste iaktas, vilket i detta fall bland annat innebär följande.

- Ingen uppställning av maskiner, fordon, bodar etc. under eller i omedelbar närhet av ledningen.
- Inget kranarbete får ske under eller strax bredvid ledningen. Stationära kranar får ej placeras så att kranarmen/vajern kan komma i närheten av ledningen.
- Vid övrigt arbete under ledningen gäller att minimiavståndet underifrån mellan faslina och exempelvis maskin är 4,0 meter. I sidled gäller 6,0 meter. Spärrbara maskiner ska användas.
- Om ej spärrbar maskin används som kan komma i kontakt med strömförande lina vid exempelvis felmanövrering måste arbetet utföras under bevakning. Kostnaden för detta kommer att påföras den som utför arbetet.
- Belysningsmaster, flaggstänger etc. får inte placeras så nära kraftledningen att dessa kan komma i kontakt med strömförande linor vid fall. Om exempelvis en 12 meter hög belysningsmast monteras får den inte placeras närmre strömförande lina än 12 meter, horisontellt mått.
- För montage av staket, el- och teleledningar, metalliska rör etc. gäller specifika restriktioner.
- Vid arbete nära kraftledning ska Elsäkerhetsanvisningar utväxlas mellan Sydkraft Nät AB och berörd entreprenör. Kontakta Mats Jönsson, Elektro Sandberg AB, tel 070-580 92 43.
- Nätstationer bör placeras friliggande med ett avstånd om minst 5 meter till annan byggnad.

Planerade ledningar

Ett sju meter brett u-område, längs planområdets södra gräns, reserverar mark för en planerad spillvattenledning från Sunnanå by.

Miljökonsekvensbeskrivning – riskanalys

De åtgärder som föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen och riskanalysen skall beaktas vid genomförandet av detaljplanen.

ÖVRIGA FRÅGOR

Dispens från strandskyddet längs Sege å för att anlägga dagvattendamm m m, har sökts hos Länsstyrelsen.

Erforderliga åtgärder avseende rening av dagvattnet från trafikytorna, exempelvis krav på oljeavskiljare, skall, i samråd med Segeåns vattendragsförbund, utredas i samband med genomförande.

Utbyggnaden av ett truckcenter klassas som miljöfarlig verksamhet och skall anmälas till kommunens miljönämnd. Frågor som rör omhändertagande av dagvatten från anläggningen ligger inom kommunens ansvarsområde.

REVIDERING

Planförslaget har inför antagandet justerats redaktionellt enligt följande:

Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende de krav Sydsvatten ställer vid arbeten i närheten av den vattenledning som ligger i norra delen av planområdet. Visst förtydligande har också gjorts i genomförandebeskrivningen avseende eventuella åtgärder i samband med rening av dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet.

Genomförandebeskrivningen och bestämmelsen ”forn” på plankartan har kompletterats med vad som gäller för fornlämningsområden inom planområdet.

Figur 6 i Miljökonsekvensbeskrivningen, sidan 31, har bytts ut mot en annan kartbild som bättre överensstämmer med texten.

SWECO FFNS Arkitekter

Torsten Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Boel Andersson
Planeringsarkitekt FPR/MSA