

Detaljplan för Tågarp 15:141 i Arlöv, Burlövs kommun

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna planbeskrivning även plankarta med illustration och planbestämmelser samt en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen, som är en ändring av befintlig plan, syftar till att möjliggöra exploatering av fastigheten med i första hand bilhandel och verkstad.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen innebär att möjligheten att bebygga fastigheten återgår till hur möjligheten var innan nuvarande detaljplan antogs. Huvudändamålet är att möjliggöra handel med bilar och/eller annan sällanköpshandel. För att även möjliggöra annan användning av området tillåts även industriverksamhet och kontorsetablering med vissa villkor knutna till riskbedömningen.

Med anledning av att planen har begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen kommer enkelt planförfarande att användas.

FÖRENLIG MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet är tidigare detaljplanelagt. Planförslaget bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Arlöv, öster om Testvägens vändplats samt mellan E6:1 och södra stambanan.



Planområdet i nordöstra delen av Arlöv

Areal

Planområdet upptar drygt 2,2 ha kvartersmark.

Markägförhållanden

All mark är i privat ägo.

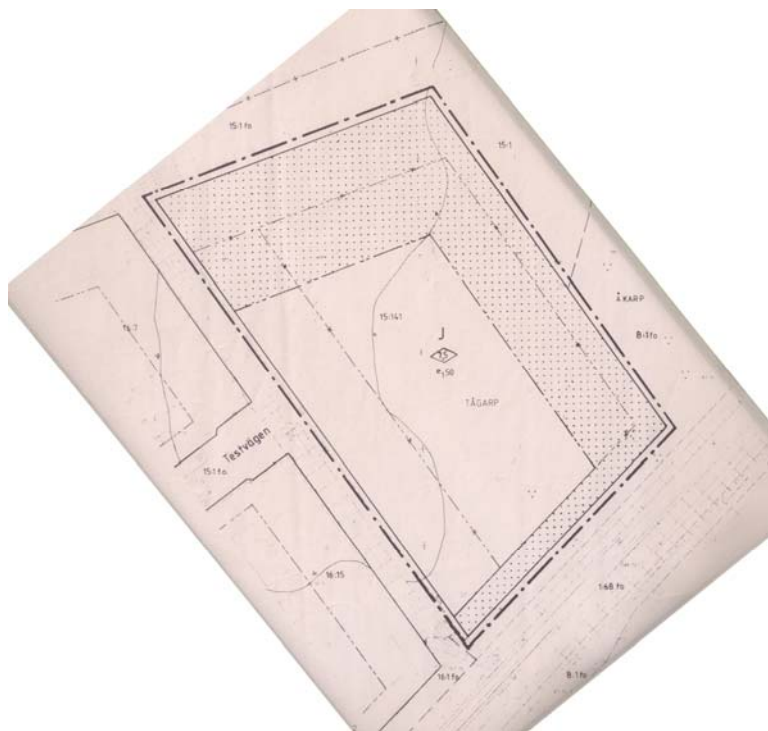
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Området är i gällande översiktsplan utlagd som detaljplanelagd mark.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan antagen av byggnadsnämnden i Burlövs kommun 1991-06-24.



Gällande detaljplan från 1991

Program för planområdet

Planprogram har inte upprättats eftersom området redan är detaljplanelagt och föreslagna förändringar är små.

Miljökonsekvensbeskrivning

Separat miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats. Konsekvenser redovisas i planbeskrivningen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av förhållandevis plan obebyggd mark. Risig vegetation förekommer i relativt stor omfattning. Mot järnvägen finns en ca 10 meter bred granplantering.

PLANENS UTFORMNING OCH KONSEKVENSER

Struktur

Detaljplanen följer samma princip som hittills gällande plan. Vid planändringen 1991 gjordes vissa justeringar avseende mark som inte får bebyggas. Nu föreslagna planändring innebär att förhållandena innan 1991 återkommer.

Bebyggelse

Avsikten med detaljplanen är att i första hand uppföra en byggnad för försäljning av motorfordon med tillhörande verkstadsdel. Möjlighet att utnyttja området för industriell verksamhet och kontor ska också finnas.

Gator och trafik

Tillfart till området sker från Testvägen

Störningar

Norr om planområdet går E6:1. Planen innebär att ingen bebyggelse tillåts närmre vägen än 50 meter.

Söder om planområdet finns södra stambanan. Ingen bebyggelse tillåts närmre spårmiten än 30 meter, vilket är samma som i gällande detaljplan.

Riskbedömning

Planområdet är beläget i anslutning till såväl väg som järnväg där farligt gods transporteras. Enligt den av bland annat länsstyrelsen i Skåne län framtagna rapporten "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen" (RIKTSAM) ska en riskbedömning göras.

Inom avståndet 0-30 meter från väg respektive järnväg får, enligt detaljplanen, ingen bebyggelse uppföras. Området kan utnyttjas för trafikändamål eller markparkering. Dessa ändamål överensstämmer med RIKTSAM:s förslag på markanvändning.

Inom avståndet 30-70 meter från väg respektive järnväg kan, enligt RIKTSAM, sällanköpshandel, bilservice och industri tillåtas om befolkningstätheten underskrider 1 person/1000 kvm tomt. Enligt illustrationen till detaljplanen kommer ca 500 kvm av en utställningshall för bilar att hamna närmre väg E6 än 70 meter. Markens beskaffenhet mellan planområdet och E6 utgörs av en 20 meter bred remsa mjuk mark utan hinder följt av ett ca 2 meter djupt och 7-8 meter brett dike. Marken på andra sidan diket kommer att ligga drygt 3 meter över diket botten. Risken att fordon med farligt gods kan hamna i närheten av byggnaden är således liten. Befolkningstätheten i hallen underskrider oftast 1 person/1000 kvm tomtyta.



Område mellan E6 och planområde

För järnväg kan enligt RIKTSAM samma ändamål tillåtas inom 30-60 meter från spårkant. Planbestämmelserna anger att befolkningstätheten inom detta område får vara högst 1 person/1000 kvm tomtyta.

För området mellan 70 och 150 meter kan även kontor i ett plan tillåtas.

Eftersom avsikten är att en bilhall med tillhörande verkstad ska uppföras inom området uppfylls kraven i RIKTSAM. Övriga planbestämmelser inryms i princip också inom RIKTSAM:s villkor. För att, om behov uppstår, ha större befolkningstäthet än 1 person/1000 kvm tomtyta inom 30-70 meter från väg och järnväg samt kunna uppföra kontorslokaler mer än för bilhallens behov har en planbestämmelse införts. Denna anger att en riskbedömning enligt RIKTSAM:s vägledning 2 ska upprättas innan bygglov beviljas.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar sker i samband med bygglovprövningen.

Planområdets läge i ett riskområde för översvämning medför att markområdet ska fyllas upp till minst + 5,5 möh.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med exploateringen ska detta omgående meddelas till länsstyrelsen och exploateringsarbetena upphöra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till det kommunala nätet.

Dagvatten

Burlövs kommuns generella inställning är att dagvatten i första hand ska tas om hand lokalt. Enligt gällande lagstiftning ska dagvatten fördröjas innan det släpps ut i recipient. Planbestämmelserna anger att maximalt flöde till recipient får vara 1,5 l/s och ha. Plankartans illustration redovisar ett möjligt läge för ett ca 500 m³ stort fördröjningsmagasin.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

S Sandby den 4 januari 2008, reviderad den 24 april 2008
Robert Werner arkitektkontor

Robert Werner
ark MSA/SAR

Detaljplan för Tågarp 15:141 i Arlöv, Burlövs kommun

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Arbetet med detaljplanen bedrivs med målsättning att planen ska antas första halvåret 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. Tiden ska räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs. Om detta ändå sker har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada förändringen medför. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men skadeståndsanspråk kan inte ställas om planen ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Burlövs kommun är huvudman för intilliggande allmän platsmark

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet utgörs av en redan bildad fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Någon gemensamhetsanläggning kommer inte att bildas.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar upprättande av detaljplanen.

S Sandby den 4 januari 2008, reviderad den 24 april 2008

Robert Werner arkitektkontor

Robert Werner
ark MSA/SAR

Detaljplan för fastigheten Tågarp 15:141 i Arlöv Burlövs kommun

Särskilt utlåtande

Detaljplan för fastigheten Tågarp 15:141 har varit utställd under tiden 26 februari till 24 mars 2008.

Följande har lämnat synpunkter på utställningsförslaget:

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Vägverket
- Banverket
- Skånetrafiken
- TeliaSonera
- Sydvatten
- E.ON Värme Sverige AB
- E.ON Gas Sverige AB
- Malmö Kulturmiljö
- Räddningstjänsten Syd
- Kommunledningskontoret
- Samhällsbyggnadsförvaltningen Område Miljö
- Samhällsbyggnadsförvaltningen Område Kommunteknik
- Samhällsbyggnadsförvaltningen Område Plan och Bygg

Länsstyrelsen i Skåne län anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet, vilket innebär att länsstyrelsen inte kan bedöma om man kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte innebär påtaglig skada på riksintresse för väg respektive järnväg.

Innan detaljplanen antas bör de redovisade avstånden till väg respektive järnväg motiveras och eventuella behov av skyddsåtgärder vara redovisade och införda i planhandlingarna.

Med anledning av Burlövs kommuns utvecklingsidéer för området söder om Södra Stambanan bör man begränsa vilken typ av verksamhet som är lämplig.

Med hänsyn till de tankar som finns angående ny järnvägsstation i anslutning till planområdet bör detaljplanens södra gräns justeras så att ett nytt stationsläge inte motverkas.

Länsstyrelsen konstaterar slutligen att planförslaget inte kan komma att medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en riskbedömning enligt vägledning 1 i "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen-RIKTSAM".

Södra stambanan ligger ca 2,5 meter över omgivande mark. Denna vall utgör en god avskärmning mellan planområdet och det av Burlövs kommun tänkta exploateringsområdet söder om södra stambanan. Bebyggelsen söder om stambanan påverkas i större grad av konsekvenserna från järnvägen än från en eventuell verksamhet inom planområdet.

En minskning av planområdet med anledning av en eventuell station mellan Arlöv och Åkarp skulle inte medföra någon planmässig skillnad eftersom gällande och föreslagen detaljplan är identiska i detta område.

Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget.

Vägverket i Skåne har inget att erinra mot planförslaget under förutsättning att planområdet inte utsätts för buller som överskrider rekommenderade riktvärden.

Banverket påpekar att man studerar ett nytt stationsläge och att det nu aktuella området kan komma att beröras. Planområdets södra gräns bör därför justeras 30 meter norrut.

Kommentar:

En minskning av planområdet med anledning av en eventuell station mellan Arlöv och Åkarp skulle inte medföra någon planmässig skillnad eftersom gällande och föreslagen detaljplan är identiska i detta område.

Skånetrafiken anser att detaljplanen bör avvakta diskussionen om en ny järnvägsstation i Burlöv.

Kommentar:

Eftersom planförutsättningarna i anslutning till södra stambanan inte förändras i det nya planförslaget förändras inte möjligheterna att genomföra planerna på ett nytt stationsläge.

TeliaSonera har inget att erinra mot planförslaget.

Sydvatten AB har inget att erinra mot planförslaget.

E.ON Värme Sverige AB har inget att erinra mot planförslaget.

E.ON Gas Sverige AB konstaterar att det finns en distributionsledning för natur- och biogas längs planområdets sydvästra gräns och att täckningsdjupet ska vara minst 1 meter om det anordnas överfarter med tung trafik. E.ON Gas förutsätter att eventuella åtgärder för att säkra gasledningen bekostas av exploatören.

Kommentar:

Ledningarna ligger utanför planområdet och några överfarter är inte aktuella.

Malmö Kulturmiljö har inget att erinra mot planförslaget.

Räddningstjänsten Syd hänvisar till länsstyrelsernas rapport RIKTSAM och anser att en riskanalys ska tas fram. Man påpekar också att brandvattenförsörjning och tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. De två sistnämnda synpunkterna kan redovisas i samband med bygglovprövningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en riskbedömning enligt vägledning 1 i "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen-RIKTSAM". Planbestämmelserna har kompletterats med att området inte får nyttjas för hotellverksamhet.

Kommunledningskontoret har inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Område Miljö påpekar att området har hög grundvattennivå och att det ofta svämmar över. Man anser därför att området är olämpligt för bebyggelse. Översvämningens risken kan delvis minskas om Alnarpsån flyttas från sydväst om planområdet till nordost. Marken nordost om planområdet bör även göras om till naturligt våtmarksområde.

Kommentar:

Alnarpsån ingår inte i detaljplaneområdet. Planens utformning påverkar inte möjligheterna att flytta åns läge.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Område Kommunteknik påpekar att ny spillvattenledning måste projekteras och byggas. För att säkra utsläppet av dagvatten till Alnarpsån bör ett fördröjningsmagasin byggas inom planområdet. Maximalt flöde som kan släppas ut till recipient efter fördröjning får inte överstiga 1,5 l/s och ha.

Marken inom planområdet bör fyllas upp så att marknivån ligger på minst +5,5 meter.

Norr om planområdet bör en 20 meter bred korridor säkerställas för att motverka risken för översvämningar.

En enklare studie kring parkeringsbehovet bör göras.

Kommentar:

Planen har kompletterats med bestämmelser som anger maximalt flöde av dagvatten till recipient och lägsta höjd på mark. Illustrationsplanen har kompletterats med möjligt läge för fördröjningsmagasin.

Övriga synpunkter kan tillgodoses i bygglovprocessen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen Område Plan och Bygg anser att en geoteknisk undersökning och radonmätning bör tas fram i planprocessen.

Kommentar:

De av Samhällsbyggnadsförvaltningen Område Plan och Bygg framförda synpunkterna kan tillgodoses i bygglovprocessen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen den 24 april 2008

Mona Svensson
samhällsbyggnadschef

Robert Werner
ark MSA/SAR

Plankarta med illustration



Planbestämmelser

Följande gäller inom område med nedanstående bebyggningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje 3 mm utantill planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Kvartersmark
- H1** Bilhandel och/eller annan sällanköpshandel
 - J** Industri
 - K** Kontor (risbedömning enligt RIKTSAM vägledning 2 kvärs), Ej hotell

UTNYTTJANDEGRAD

e 50 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas med byggnader

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnadsteknik mm

- b1** Dagvatten får släppas ut till recipient med maximalt 1,5 l/s och ha
- b2** Märknivån ska ligga på minst +5,5 mnh

STÖRNINGSSKYDD

m Befolkningstätheten får vara högst 1 person/1000 kvm tomtyta

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft

Innan bygglov för kontorsändamål kan beviljas och innan större befolkningstäthet än 1 person/1000 kvm inom område markerat med m kan tillåtas måste en risbedömning enligt RIKTSAM vägledning 2 upprättas.

Lagakrafthandling

Detailplan för fastigheten
Tågarp 15:141
i Arlööv, Burlövs kommun

Upprättad den 4 januari 2008, rev 24 april 2008

Robert Werner arkitektkontor
Laga kraft: 2008-06-20
Robert Werner
ark.MSA/SAR
Anlagen av tekniska nämnden
2008-05-12 (TN § 69/08)
Genomförandetiden utgår
2018-06-20