



Lagakraftbevis för detaljplan nr 237, infart till Stora Bernstorp II

Kommunstyrelsen antog den 6 augusti 2012 (§108) plan – och bygglagen (SFS 2010:9000) detaljplan nr 237, ny detaljplan för del av Sunnanå 12:40 (infart till Stora Bernstorp II från väg 11)

Länsstyrelsen beslöt den 23 augusti 2012 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) att prövning av kommunstyrelsens beslut inte ska ske.

Då kommunens beslut inte har överklagats enligt 13 kap 3 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) har beslutet vunnit laga kraft den 7 september 2012.

Mona Svensson
Stadsarkitekt

Kopia samt lagakrafthandlingar till
Länsstyrelsen i Skåne län
Lantmäterimyndigheten i Skåne län



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning av markområdet är tillåten. Nätstationer får dock uppföras där det prövats lämpligt.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns 3 m utanför detaljplanen
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- INFART** Trafik mellan områden
- HUVUDGATA** Lokaltrafik
- LOKALGATA** Naturmark

Kvartersmark

- HK** Kontor/Handel med skrymmande varor. Inom planområdet får högst 35 000 kvm handel uppföras, varav högst 7 000 kvm får vara livsmedel. På fastighet med handel för skrymmande varor får därtill hörande kompletmentvaror säljas.

J1

Industriell verksamhet som kan samordnas med publikintensiv verksamhet. Riskutredning, för att säkerställa att handel kan bedrivas, måste göras.

UTNYTTJANDEGRAD

- e1** Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- u** Marken får inte bebyggas. Transformatorstationer och pumpstationer får anordnas.
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n1** Området 5 meter närmast fastighetsgräns ska till minst 50% hållas planterad med träd och/eller buskar. Parkering eller upplag får inte anordnas.

PLACERING; UTFORMNING; UTSEENDE

Placering

- p** Byggnader ska placeras minst 5 m från tomträngs.

Utformning

- 8,0** Högsta byggnadshöjd i meter.

Utseende

- f** Stor arkitektonisk vikt ska läggas vid utformning och gestaltning av byggnad och vid val av material. Ambitionerna i "Kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde" avseende byggnader och skyltar ska i möjligaste mån följas. Skyltars och byggnaders utformning ska redovisas i exploateringsavtal.

Byggnadsteknik

- b** Tak- och dräneringsvatten ska infiltreras

RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

- m1** Byggnadsdel närmre väg än 60 m får inte vara brännbar. Inom 50 m från väg får inte uppföras byggnad där människor stadigvarande vistas .

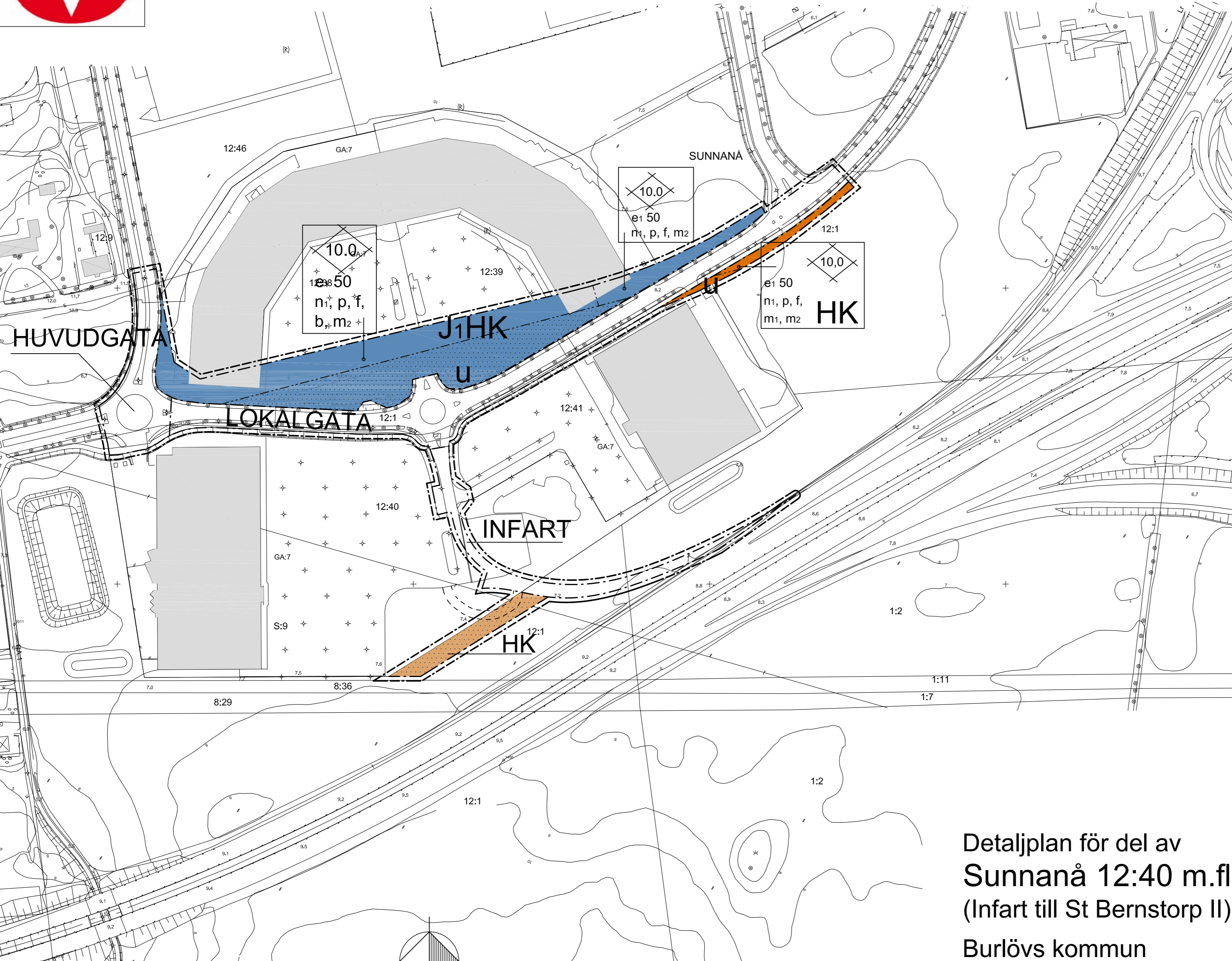
- m2** Byggnader ska förses med central avstängning av ventilation och system för VMH (viktigt meddelande till allmänheten).

GENERELL BESTÄMMELSE

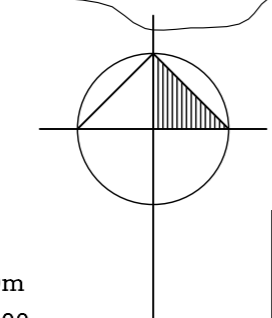
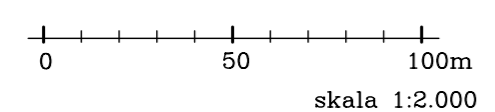
Riktlinjerna i "Kvalitetsprogram för Yttre Ringvägens närområde" avseende utblickar, bebyggelseutformning och master/skyltar ska i möjligaste mån följas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.



Detaljplan för del av Sunnanå 12:40 m.fl. (Infart till St Bernstorp II) Burlövs kommun



| | |
|----------------------------|-------------------|
| Antagen av kommunstyrelsen | 2012-08-06, § 108 |
| Laga kraft | 2012-09-07 |
| Genomförandetid slutar | 2017-09-07 |

Plan nr 237

S Sandby den 14 juni 2012
Robert Werner arkitektkontor



BURLÖVS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan nr 237
Detaljplan för del av Sunnanå 12:40
(infart till St Bernstorp II)
Burlövs kommun, Skåne län
– enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Plandata

Planområdet är beläget i de södra delarna av Burlövs kommun. Det gränsar i norr, öster och väster till detaljplanelagd mark för Bernstorps handelsområde och i söder till väg 11.



Planområdet är ca 3 ha stort och utgörs av ca 2 ha är allmän platsmark. Marken är i såväl kommunal som privat ägo.

I Burlövs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1998, aktualiserad oktober 2002 och oktober 2006, är området redovisat som exploateringsområde för verksamheter. 2010-10-18 beslutade kommunfullmäktige att en ny översiktsplan skulle tas fram. Detta arbete pågår.

För planområdet gäller detaljplan, laga kraftvunnen 2006-01-10, där genomförandetiden slutar 2021-01-10.

Planförfarande

Detaljplanen för ny infart till Stora Bernstorp II omfattar tidigare planlagd mark och syftar till att förbättra trafiksituationen i området. Något planprogram anses därför inte nödvändigt att upprätta.

Då utbyggnaden av Bernstorps handelsområde delvis inte följt gällande detaljplan pågår parallellt en ändring av den detaljplanen. I det arbetet redovisas även en övergripande lösning av trafiken i Flansbjärs trafikplats.

Detaljplanen för ny tillfart till Bernstorps handelsområde innebär endast en ytterligare förbättring av trafiksituationen och en avlastning av Flansbjärs trafikplats. Naturområdet utmed väg 11 saknar rekreativa värden. Av dessa skäl föreslås att detaljplanen utförs med enkelt planförfarande.

En trafikutredning har tagits fram. Den visar att trafiksituationen kan lösas även med framtida exploatering. Malmö Stad och Burlövs kommun kommer att underteckna en avsiktsförklaring avseende genomförandet.

Tidsplan

Detaljplanen förväntas kunna bli antagen av kommunfullmäktige sommaren 2012.

Planens syfte

Denna detaljplans syfte är att skapa ytterligare en tillfart till Bernstorps handelsområde för att därmed kunna förbättra trafiksituationen i området.

Den syftar också till att få befintlig bebyggelse utmed Vassvägen att bli förenlig med planbestämmelserna.

Förändringar i förhållande till gällande detaljplan

Detaljplanen för ny tillfart innebär att gällande detaljplan ändras på följande sätt:

- Kvartersmark och allmän platsmark tas i anspråk för ny tillfart
- Gatumarken i den nya detaljplanens norra del ändras så att den överensstämmer med hur området utmed Vassvägen byggts ut.

Miljöaspekter

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt miljöbalken.

Behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning innebär att detaljplaner ska miljöbedömas och miljökonsekvensbeskrivning upprättas om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Den föreslagna tillfarten till Bernstorps handelsområde och anpassningen av gränserna för kvartersmarken anses inte medföra betydande miljöpåverkan. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Den föreslagna justeringen av område med kvartersmark innebär inte möjlighet till utökning av handeln. Någon ny miljökonsekvensbeskrivning tas därför inte fram.

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs dels av kvartersmark, som utnyttjas för gatumark, parkeringsområde och tillfart till parkeringsområden, dels av naturmark, som utgör skyddsområde till väg 11.



Bef kvartersmark



Naturmark intill väg 11

För området gäller detaljplan laga kraftvunnen 2006-01-16.

Planens utformning

Användning

I överensstämmelse med gällande översiktsplan avses området i och i anslutning till planområdet användas som verksamhetsområde med inriktning på lager och handel. Kontor och verksamheter som utan olägenheter kan förläggas till områden som är mycket besöksintensiva är också lämpliga.

Verksamheter

Vassvägens sträckning överensstämmer inte med gällande detaljplan. Detta innebär att vägen delvis ligger på kvartersmark och att parkering samt en mindre del av byggnaderna ligger på gatumark. Aktuell detaljplan tillrättalägger detta.

Trafik

Gatunätet inom Bernstorps handelsområde är helt utbyggt.

Tillfart till handelsetableringarna kan idag ske från såväl Yttre Ringvägen som väg 11. Trafikplatser finns både öster (Sunnanå) och väster (Flansbjär) om planområdet.

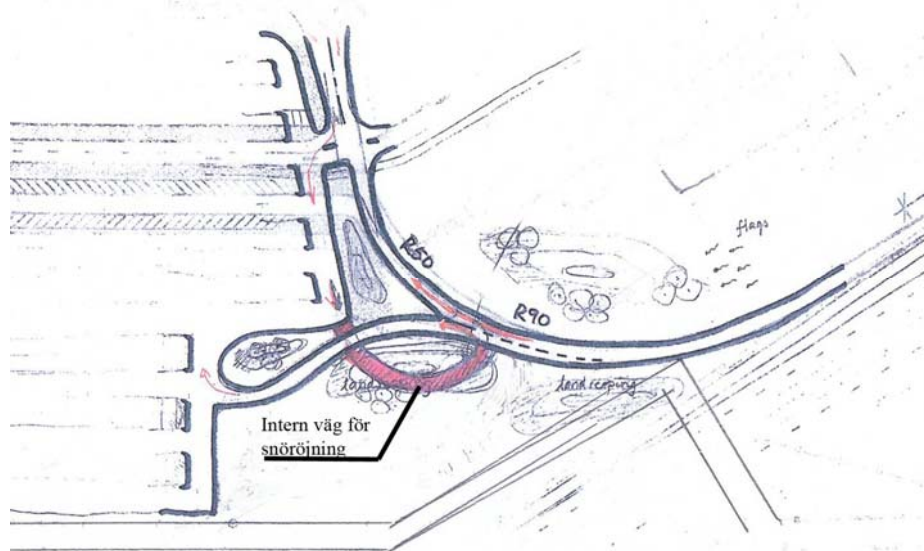
Avfarten från väg 11 vid trafikplats Flansbjär är redan tidvis hårt belastad. För att få en långsiktigt hållbar lösning i trafikplatsen, så att Bernstorps handelsområde och Toftanäs köpcentrum (söder om väg 11) kan utvecklas samt en större logistikpark byggas, kommer trafikplatsen att förbättras.

Fastighetsägare inom Bernstorps handelsområde har länge förespråkat en direkttillfart från väg 11 och Yttre Ringvägen till handelsområdet. Alternativa lösningar har diskuterats mellan Malmö Stad, Burlövs kommun och Trafikverket. Parterna har kommit överens om en lösning som innebär att avfarten sker från den ramp som kopplar samman anslutningen från Yttre Ringvägen till väg 11 och parallellvägen till väg 11. Kopplingen till Handelsområdet sker centralt i området vid cirkulationsplatsen på Vassvägen vid parkeringsplatserna.



Ny direktinfart från Yttre Ringvägen och väg 11

För att underlätta möjligheterna att på ett effektivt och trafiksäkert sätt kunna snöröja tillfarten till parkeringen behövs en separat intern gata byggas. Då snöröjningen är en del av skötseln av parkeringsytorna ska gatan ligga på kvartersmark. Ett ca 1 000 kvm stort område i söder föreslås därför bli kvartersmark som inte får bebyggas.



Läge för intern snöröjningsgata

Natur

Detaljplanen innebär att ca 1 000 kvm av naturmark tas i anspråk som infart. Naturmarken är i första hand ett skyddsområde mellan väg och verksamheter.

Teknisk försörjning

Inom eller i direkt anslutning till planområdet går två viktiga vattenledningar, Vomb- och Grevieledningen. Ledningarna ska ligga kvar.

Vombledningen säkerställs i detaljplanen. Vid belastning av tunga fordon och vid överfarter måste ledningen förstärkas i form av till exempel armerade betongplank.

Grevieledningen ligger i direkt anslutning till planområdet. Kräver den nya tillfarten åtgärder på ledningen ska dessa bekostas av exploitören.

Grundförutsättningar

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för området. I utredningen konstateras att jordlagren har övervägande gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper vid belastning.

Genomförande
Organisatoriska frågor
Tidsplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunfullmäktige hösten 2012

Genomförandetid

Då denna detaljplan kommer att utgöra en mindre del av den detaljplan, för hela Bernstorps handelsområde, där revidering pågår, bör genomförandetiderna synkroniseras. Genomförandetiden ska vara 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad av infarten med anslutningar medan kommunen ansvarar för skötsel och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningsåtgärder som krävs i form av fastighetsbildning och fastighetsreglering ombesörjs av lantmäterimyndigheten i Malmö.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder initieras antingen av exploatören eller av kommunen.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen innebär att befintlig gemensamhetsanläggning måste omprövas

Ledningar

Vid åtgärder i anslutning till Vomb- eller Grevieledningen ska representanter för ledningen medverka vid projekteringen med syfte att säkerställa att ledningarna skyddas på ett relevant sätt.

Ekonomiska frågor

Exploatören svarar för plankostnader, fastighetsbildningskostnader och byggande av gator mm på allmän platsmark.

S Sandby den 14 juni 2012, rev 28 augusti 2012 (lantmäteriets yttrande)
Robert Werner arkitektkontor

Robert Werner
ark SAR/MSA



BURLÖVS KOMMUN
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan nr 237
Detaljplan för del av Sunnanå 12:40
(infart till St Bernstorp II)
Burlövs kommun, Skåne län
- enkelt planförfarande

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Länsstyrelsen i Skåne län har inga synpunkter på planförslaget

Lantmäteriet ifrågasätter att exploatören ska ansvara för byggandet och bekosta anläggandet eftersom kommunen är huvudman för allmän platsmark. Man vill också att genomförandebeskrivningen kompletteras med en redogörelse för den fastighetsbildning som redovisas i planen och att behovet av en omprövning av gemensamhetsanläggningen krävs. Dessutom ska avsnittet om fastighetsplan utgå och genomförandetiden korrigeras så att den är lika i samtliga handlingar.

Kommentar

Kommunens huvudmannaskap innebär att kommunen ansvarar för skötsel och underhåll. Byggandet och kostnadsfördelning regleras i avtal. Genomförandebeskrivningen har i övrigt kompletterats enligt lantmäteriets önskemål.

Malmö Stad har inget att erinra mot planförslaget. Man påtalar att den föreslagna trafiklösningen kommer att innebära en avlastning av Flansbjärs trafikplats vilket är positivt för Malm Stad.

Räddningstjänsten Syd har inget att erinra mot planförslaget.

VA-Syd har inget att erinra mot planförslaget

Arlöv den 14 juni 2012, rev 28 augusti 2012 (lantmäteriets yttrande)

Mona Svensson
stadsarkitekt