

Detaljplan för fastigheten Spillepengslyckan 10 i Sege industriområde

Samråd

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	8
Allmänna intressen.....	9
Fysisk miljö.....	10
Service.....	13
Hälsa och säkerhet.....	14
Trafik.....	19
Miljö.....	20
Kulturmiljö.....	22
Teknik.....	24
Gällande planer och program.....	25
Riksintressen.....	27
Mellankommunal samordning.....	28
4. Genomförande.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Tekniska frågor.....	32
Ekonomiska frågor.....	33
5. Planeringsunderlag.....	34
Kommunala planeringsunderlag.....	35

Sammanfattning

Detaljplanen bekräftar befintliga byggnader och användning inom planområdet samt möjliggör för invändig ombyggnation. För att göra befintliga byggnader planensliga korrigeras högsta tillåtna höjder. För att bekräfta befintlig användning möjliggör detaljplanen användningarna verksamheter, kontor och restaurang. Detaljplanen möjliggör även invändig ombyggnation med ytterligare våningsplan i den högre byggnadsdelen, genom anpassning av exploateringsgraden. Utöver detta skyddas den högre byggnadsdelens kulturhistoriska värden med varsamhetsbestämmelser i plankartan.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra befintliga verksamheter planenliga genom att möjliggöra för verksamheter, kontor och restaurang, samt att göra befintliga byggnader planenliga genom att öka tillåten höjd. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra invändig ombyggnation.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet Förutsättningar och konsekvenser.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller enbart kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från det att den har fått laga kraft.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella

specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.
Planbestämmelser har utformats enligt Boverkets
planbestämmelsekatalog, daterad 2024-05-02.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat.

Stadsbyggnadsidén samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen bekräftar befintliga byggnader och användning inom planområdet samt möjliggör för invändig ombyggnation. För att göra befintliga byggnader planens högst tillåtna höjder. För att bekräfta befintlig användning möjliggör detaljplanen användningarna verksamheter, kontor och restaurang. Detaljplanen möjliggör även invändig ombyggnation med ytterligare våningsplan i den högre byggnadsdelen, genom anpassning av exploateringsgraden. Utöver detta skyddas den högre byggnadsdelens kulturhistoriska värden med varsamhetsbestämmelser i plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelse, akt 1379S, upphävs i sin helhet.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Z - Verksamheter

Motivet är att bekräfta befintlig användning inom planområdet.

K - Kontor

Motivet är att möjliggöra kontor inom planområdet - som ett alternativ eller komplement till de verksamheter som idag finns på platsen. Detta innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

C₁ - Restaurang

Motivet är att bekräfta befintlig användning inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Motivet till bestämmelsen är att bevara förgårdsmarken som grönyta mot Lundavägen och Strömgatan. Övriga fastighetsgränser förses med prickmark inom ett avstånd på 4,5 meter för att bebyggelsen inte ska komma för nära angränsande fastigheter.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högstanockhöjd är 11,5 meter

Motivet med bestämmelsen är att göra befintlig bebyggelse planenlig.

h₂ - Högstanockhöjd är 16,0 meter

Motivet med bestämmelsen är att göra befintlig bebyggelse planenlig.

Höjderna i bestämmelserna utgår från nollplanet enligt höjdsystem RH2000. Bestämmelse omnockhöjd innebär att ventilation, antenner och skorstenar som sticker upp ovan takhöjden inte räknas in i nockhöjden.

Utförande

b₁ - Minst 80% av marken ska vara genomsläpplig

Motivet till bestämmelsen är att bevara de grönytor som finns inom planområdet idag och att det fortsättningsvis kommer vara en remsa av grönska mellan bebyggelsen och gata. 80% gör att infarterna kan fortsätta vara hårdgjorda medan övrig yta behålls genomsläpplig.

Varsamhet

k₂ - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som modernistisk industribyggnad med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.

Motivet är att skydda kulturhistoriska värden för den högre byggnadsdelen i planområdets sydöstra del.

k₁ - Utfackningsväggar ska vara i glas eller rött tegel; ursprungligt eller likt befintligt

Motivet är att säkerställa att kulturhistoriska värden, för den högre byggnadsdelen i planområdets sydöstra del, tas hänsyn till vid ändringar och tillägg.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störningar

Lägsta färdiga golvnivå för nya byggnadsdelar ska vara minst +3,2 meter i RH2000, respektive +3,5 meter för samhällsviktiga funktioner. Nya byggnadsdelar samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. Befintliga byggnadsdelar som bevaras, som inte kan utföras

med färdigt golv på +3,2 meter respektive +3,5 meter, ska utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning.

Motivet är att undvika att bebyggelsen skadas vid framtida höjda havsvattennivåer.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea är 8 000 m²

Största bruttoarea på 8 000 kvadratmeter tillåter både befintlig bebyggelse samt tilltänkt ombyggnation med ytterligare våningsplan i högdelen. Det lämnar även viss marginal för mindre komplement.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

Motivet är att säkerställa en genomförandetid som bedöms rimlig utifrån den markanvändning och bebyggelse som detaljplanen medger.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.

Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Fysisk miljö

Topografi

Nuläge

Planområdet och dess närmsta omgivning är relativt flackt bortsett från två nedfarter för leverans till källarplan, en i nordväst och en i sydöst.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändring av markhöjderna inom planområdet eller dess närmsta omgivning.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Fastigheten är bebyggd med en större industribyggnad med karakteristiska, synliga betongstommar och utfackningsväggar i tegel. Mot Lundavägen är en del av byggnaden kubformad och högre än övriga delar. Intill den högre delen finns en friliggande skorsten i betong. Högdelen har tidigare använts som tvätteri. Inom den nordvästra delen av byggnaden finns idag en restaurang. Byggnaden på fastigheten har kulturhistoriska värden som behöver beaktas, detta beskrivs mer ingående under rubriken Kulturhistoriska värden.



Flygbild över området med planområdesgräns markerad i rött.

Obebyggda ytor, som återfinns i de västra och östra delarna av fastigheten, är till största del hårdgjorda. Dessa utgörs av asfaltsytor för markparkering och utrymmen för att lasta och lossa leveranser.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inte någon ny bebyggelse. Den högre byggnadsdelen i planområdet sydöstra del är tänkt att byggas om invändigt till kontor. Ombyggnationen kan innebära vissa fasadändringar i form av tillkommande utrymningstrappor, glaspartier, dörrar och skärmtak. Ombyggnationen innebär även tillförandet av nya bjälklag för nya våningsplan invändigt.

Utöver detta så innebär planförslaget inga förändringar på befintlig bebyggelse eller omkringliggande miljöer.

Grönstruktur

Nuläge

Planområdet är till största del hårdgjort bortsett från de grönytor som finns mellan Strömgatan och bebyggelsen samt mellan Lundavägen och bebyggelsen. Grönytorna består av gräs och träd planterade på rad längs med vägarna.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring på grönstrukturen i området. Planbestämmelse om markens genomsläpplighet tillförs på dessa grönytor.

Service

Kommersiell service

Nuläge

Inom planområdets norra delar ligger en restaurang.

Restaurangen har öppet vid lunchtid på vardagar.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör etablering av kontor, vilket kan öka antalet verksamma inom planområdet. Detta kan innebära ett större kundunderlag för restaurangen.

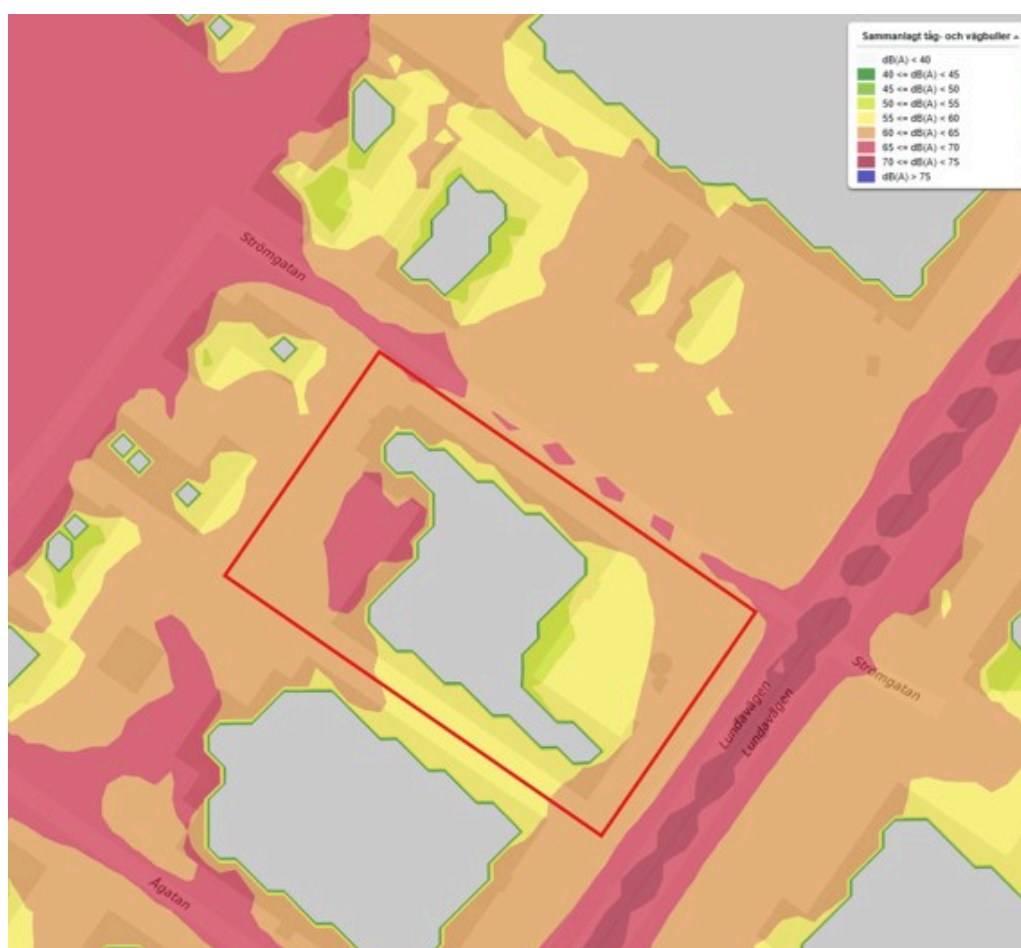
Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdet påverkas av buller från vägtrafik, tågtrafik och omringliggande verksamheter.

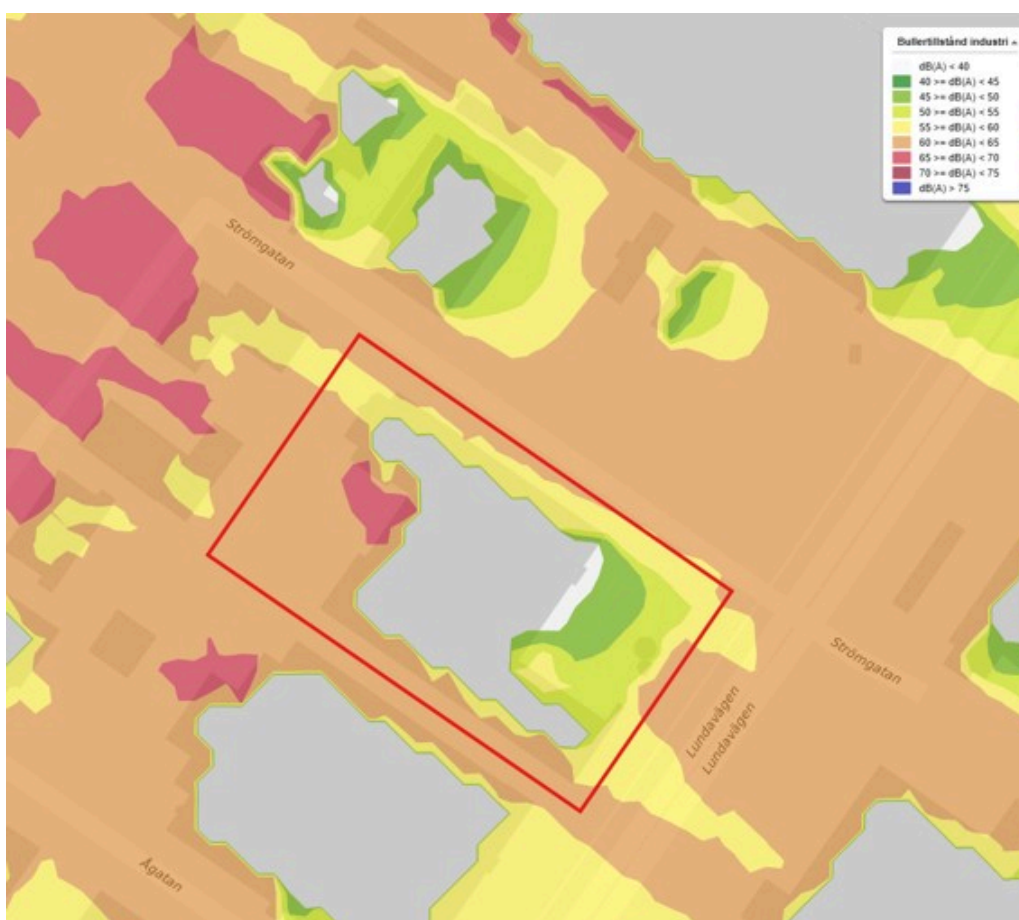
För sammanlagd påverkan av tåg- och vägbuller uppnår en del av planområdets västra del nivåer på mellan 60-70 dB (A). Den del som uppnår dessa nivåer är ytor för lastning och lossning samt fasad med entré mot väster. För övriga fasader så ligger hälften på ett värde mellan 60 - 65 dB (A) och hälften mellan 55 - 60 dB(A).



Karta som redovisar sammanvägda bullernivåer för tåg- och vägtrafik.

Planområdet markerat med röd linje.

Området påverkas också av buller från omkringliggande industrier och verksamheter. Planområdet påverkas av industribullret på liknande sätt som av bullret från tåg- och vägtrafiken. Längs med den södra fasaden är nivåerna något högre på skalan jämfört med buller från tåg- och vägtrafiken.



Karta som redovisar bullertillstånd för industri. Planområdet markerat med röd linje.

Konsekvenser

För kontor och verksamheter finns inga preciserade krav om högsta bullernivåer vid fasad. För lokaler gäller byggreglernas generella krav att projekteringen ska utföras fackmässigt vilket innefattar en bedömning av lokalernas avsedda användning. Hänsyn ska bland annat tas till verksamhetens behov av skydd mot buller från ljudkällor utanför

verksamheten. Bullersituationen inom planområdet bedöms kunna hamna inom rimliga nivåer inomhus för verksamheter och kontor.

Översvämning och havsnivåhöjning

Nuläge

Planområdet ligger inom område som i kommunens översiktsplan pekas ut som uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning samt uppmärksamhetsområde för Sege å. För detaljplaner som berörs av uppmärksamhetsområdet gäller bland annat att platsspecifika översvämningssrisker ska utredas utifrån stadens klimatunderlag, så att lokala skyddsbehov identifieras och platsspecifika åtgärder kan utformas med lämpliga dimensioner. Malmö stads klimatunderlag, som finns beskrivet i översiktsplanen och utrett genom kommunens *Strategi för kustskydd*, innebär en dimensionerande tillfällig havsvattennivå på +2,71 meter för år 2125. Utöver detta behöver lokala vågeffekter beaktas.

Konsekvenser

Plankartan har försatts med planbestämmelse till skydd mot höga havsnivåer. Sammantaget bedöms åtgärderna skydda bebyggelsen mot höga havsnivåer.

Olyckor

Nuläge

I närområdet finns det en verksamhet med uppmärksamhetsavstånd för miljöfarlig verksamhet. För verksamheten finns det ett skyddsavstånd på 100 meter till bostäder. Delar av planområdet ligger inom säkerhetsavståndet.

Planområdet ligger över 200 meter från järnväg med farligt gods och över 250 meter från väg med farligt gods.

Konsekvenser

Uppmärksamhetsområdet för miljöfarlig verksamhet har ett skyddsavstånd som påverkar användningen bostad inom 100 meter från verksamheten. Planförslaget innehåller inte användningen bostad.

Enligt *Riskhantering i detaljplanprocessen* (upprättad av länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län) behövs ingen riskhanteringsprocess om avståndet till farligt gods led är större än 150 meter. Eftersom planområdet är beläget på större avstånd, bedöms järnväg och väg för farligt gods inte utgöra en risk.

Föroreningar i byggnader

Nuläge

PCB-haltiga fogar har tidigare påträffats på delar av bebyggelsen på fastigheten. Under 2023 sanerades de påträffade fogarna och massorna hanterades genom bortforsling. Totalt sanerades 16 löpmeter fog.

Konsekvenser

Skulle det framöver visa sig att det finns PCB-produkter som är dolda eller svåråtkomliga och därmed inte har inventerats är fastighetsägaren skyldig att inventera dessa och i förekommande fall sanera och omhänderta de förorenade produkterna vid ombyggnation eller rivning. Underrättelse om inventering och anmälan om sanering ska göras enligt gällande lagstiftning.

Förorenad mark

Nuläge

PCB kan avges och spridas från fogmassor i byggnader till kringliggande mark. Även vid rivning eller borttagande av PCB-haltiga material kan åtgärden medföra risk för spridning till mark.

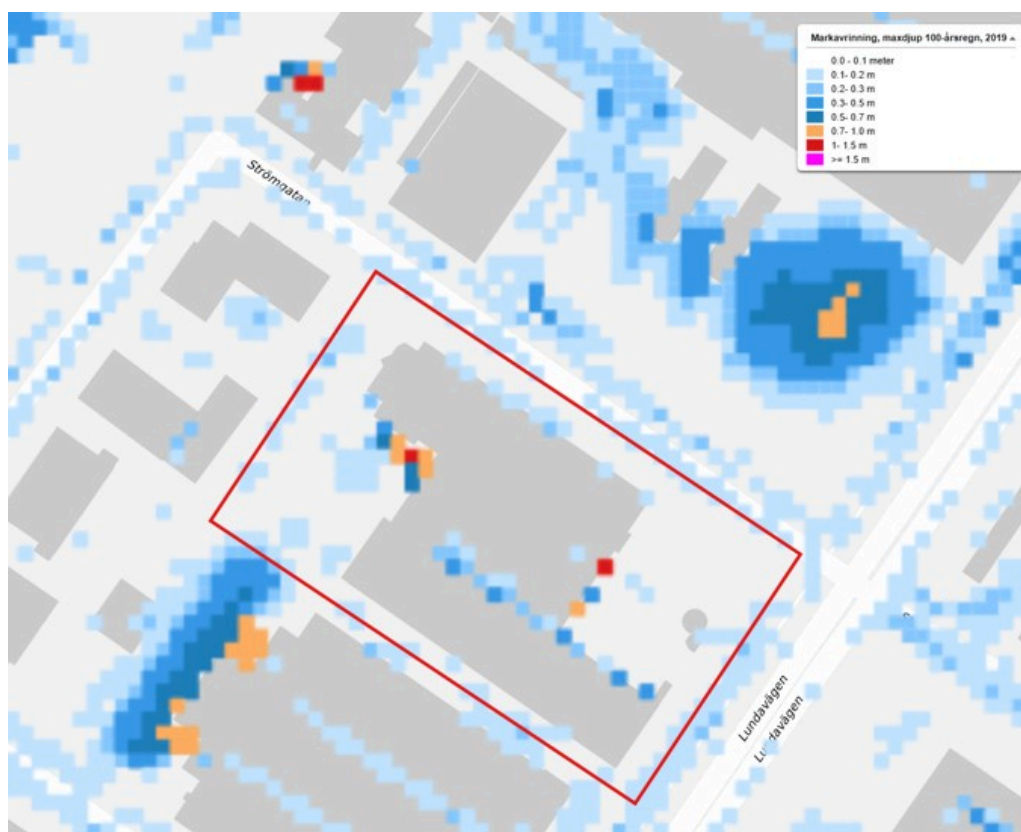
Konsekvenser

Vid genomförandet av markåtgärder ska massorna undersökas för eventuella föroreningar och vid behov hanteras.

Skyfall

Nuläge

Från planområdet sluttar marken något norrut och österut, mot omkringsliggande gator. Vid ett skyfall avvattnas området mot Sege å. Planområdet har två ytor där vattnet ställer sig upp till 1 meter djup (orange markering i kartan) samt 1,5 meters djup (röd markering i kartan), enligt Malmö stads karta över markavrinning vid ett 100-årsregn. Dessa ytor är de två nedfarterna för leverans som finns inom planområdet.



Vattendjup kring planområdet vid 100-årsregn. De punkter som visar orange och röd färgmarkering är nedsänkta ytor invid lastkajer.

Konsekvenser

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon förändring av skyfallssituationen i området.

Trafik

Nuläge

Området gränsar i norr till Strömgatan som är en lokal industrigata och i öster till Lundavägen. Biltrafik angör fastigheten från Strömgatan.

Gång- och cykeltrafikanter når området via Lundavägen med tillhörande gång- och cykelväg samt Strömgatan, som har gångväg, men inte cykelväg.

För att nå området med kollektivtrafik är närmsta busshållplats Malmö Ågatan som ligger cirka 100 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av regionbuss 130 som går mellan Malmö och Lund.

Bil- och cykelparkering finns på kvartersmark i planområdets östra och västra delar.

Konsekvenser

Planförslaget påverkar inte trafiksituationen nämnvärt i området, även om ett kontor kan innebära fler anställda och besökare i området och därmed även något fler bilrörelser.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Planområdet är till största del hårdgjort och består av byggnad som omgärdas av asfaltsytor. Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar som mynnar ut i Sege å.

Konsekvenser

Planområdet är redan idag till huvuddelen hårdgjort och detta förändras inte av planförslaget. Bestämmelse om markens genomsläpplighet gör att de grönytor för infiltration och fördröjning som finns i planområdet bevaras.

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Planområdet berörs av relativt låga halter av kvävedioxid (NO₂), cirka 10 till 12 mikrogram per kubikmeter. Kvävedioxid är en förorening samt indikator på andra luftföroreningar.

Konsekvenser

Planförslaget kan innebära en ökning av trafiken till området till följd av fler kontorsplatser. I övrigt innebär förslaget ingen förändring i bebyggelsens utbredning och höjd. Förändringarna bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar som mynnar ut i Sege å. Recipienten klassas idag med Otillfredsställande ekologisk status. Målet är att uppnå God ekologisk status 2033.

Konsekvenser

Planområdet är redan idag till huvuddelen hårdgjort och detta förändras inte av planförslaget. Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten på sådant sätt att det hindrar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna till 2033.

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Nuläge

Byggnaderna på fastigheten har kulturhistoriska värden som behöver beaktas. Byggnaderna är uppförda under 1960-talet med den för tiden karakteristiska, synliga betongstommen och utfackningsväggar i tegel. Detta är kvaliteter som sällan återfinns vid nybyggnation i verksamhetsområden, varför man bör ta tillvara på dessa värden. Den högre byggnaden utmed Lundavägen med tillhörande skorsten i betong och tegel är särskilt intressant ur ett kulturmiljöperspektiv.



Bild över bebyggelse inom planområdet med den högre delen till vänster i bilden.

Ett tydligt karaktärsdrag i bebyggelsens komposition är högdelen med sin betongstomme, tegelfasad och fönsterpartier samt den tillhörande skorsten i betong och

tegel. Dessa karaktärsdrag berättar om platsens historia som industriområde. De enkla och tydliga fasadmaterialet är både tidstypiska och karaktäristiska för den här typen av byggnader och är ett mycket tydligt regionalt särdrag i Malmös industrimiljöer från tiden.

Bortsett från mindre förändringar är byggnaden sedan den uppfördes i princip oförändrad och bedöms vara välbevarad.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör ombyggnation av den högre delen av byggnaden i planområdet sydöstra del. Ombyggnationen kan innebära vissa fasadändringar i form av tillkommande utrymningstrappor, glaspartier, dörrar och skärmtak. Ombyggnationen innebär även tillförandet av nya bjälklag för nya våningsplan invändigt.

För att bevara byggnadens kulturhistoriska värden vid ombyggnation tillkommer planbestämmelser för att bevara betongstommarna och att utfackningsväggarna ska vara i glas eller rött tegel inkluderas i plankartan. Konsekvensen av planförslaget är att kulturmiljövärden skyddas.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Planområdet är redan utbyggt och teknisk infrastruktur finns och försörjer bebyggelsen inom planområdet.

Konsekvenser

Efter invändig ombyggnad antas befintlig infrastruktur ha kapacitet för att kunna försörja området.

Gällande planer och program

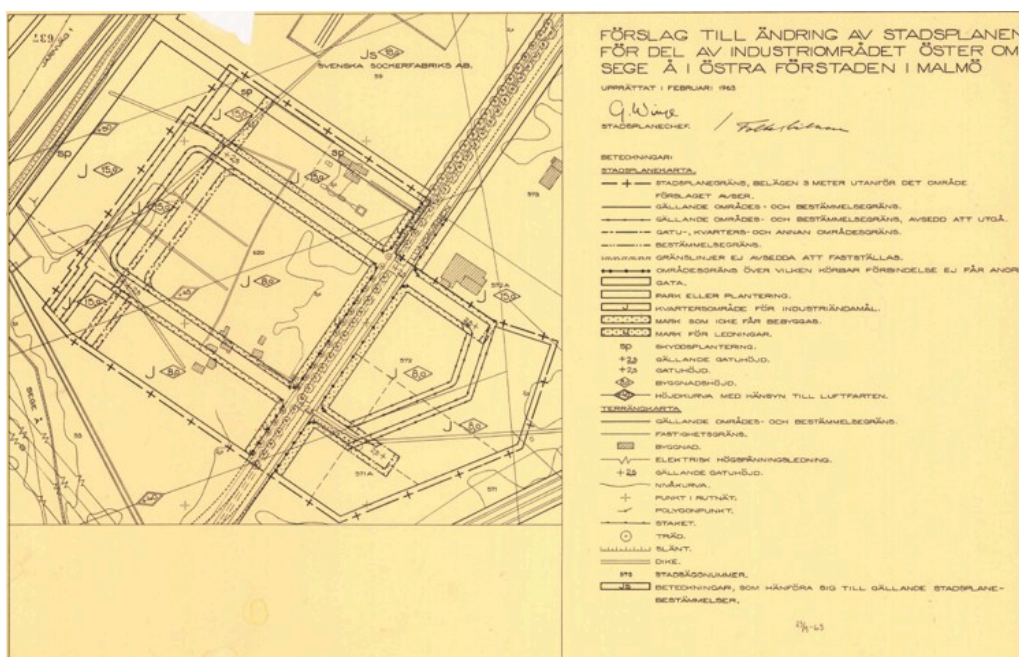
Översiktsplan

Översiktsplanen för Malmö stad 2023 redovisar området som befintligt verksamhetsområde. Vidare framgår av översiktsplanen att förutsättningar för att förtäta befintliga verksamhetsområden ska förbättras. Ny-, till- och ombyggnader ska ske på ett yteffektivt sätt och förtätning ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor. Området ska främst riktas mot verksamheter inom kategorierna småindustri och service samt ytkrävande lager och tillverkning. Detta är kategorier som omfattar både småindustri och service men också stora ytkrävande verksamheter, exempelvis inom tillverkning, lager och logistik, och som kan ha en hög andel kontor.

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Översiktsplanen bedöms som aktuell.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan, PL 637, medger kvartersområde för industriändamål. Högsta byggnadshöjd är 8 meter. Bebyggelse får uppföras inom hela fastigheten med undantag för området utmed fastighetens gränser. Största tillåtna bruttoarea är samma som fastighetsarean. Framtagandet av ny detaljplan berör del av gällande detaljplan.



Gällande detaljplan

Fastighetsindelningsbestämmelser

Nuläge

Fastighetsindelningsbestämmelse 1379S gäller för fastigheterna Malmö Spillepengslyckan 1, 4, 5, 6, 7, 10 och 11. Tomtindelning 1379S reglerar en särskild fastighetsindelning. Denna efterföljs inte idag för Spillepengslyckan 4, 5, 6 och 11. Alla dessa fastigheter består idag av Spillepengslyckan 13. Fastighetsbildning får inte ske i strid med fastighetsindelningsbestämmelser.

Konsekvenser

I och med den nya detaljplanen upphävs fastighetsindelningsbestämmelse 1379S. Upphävandet medför att fastigheterna Spillepengslyckan 1, 7, 10, och 13 kan fastighetsbildas på annat sätt, med olika utformning och storlek. Det blir även möjligt att dela upp kvarteret i fler fastigheter om det inte finns andra hinder i gällande detaljplan.

Vid en eventuell ansökan om fastighetsreglering prövas frågan enligt fastighetsbildningslagen.

Riksintressen

Fastigheten berörs av tre riksintressen: riksintresse för högexploaterad kust, riksintresse för totalförsvaret och riksintresse för civil luftfart. Planförslaget bedöms inte påverka dessa tre riksintressen. Detta eftersom planförslaget endast berör en befintlig industrifastighet och heller inte avser högre bebyggelse än vad som redan finns på fastigheten.

Mellankommunal samordning

Detaljplanen ligger cirka 150 meter från kommungränsen till Burlövs kommun. Planförslaget anses inte ha någon påverkan på mellankommunala intressen.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Rättigheter

Planförslaget innebär inga förändringar för gällande rättigheter.

Markreservat i detaljplanen

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om markreservat.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Den tekniska infrastrukturen är redan utbyggd inom planområdet. Vid ombyggnation ansvarar exploatören för eventuell utbyggnad av teknisk infrastruktur inom fastigheten. Dialog förs med respektive ledningsägare.

Om markåtgärder genomförs ska eventuella föroreningar undersökas och hanteras.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen innehåller enbart kvartersmark. Inga åtgärder krävs på allmän platsmark för genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Den tekniska infrastrukturen är redan utbyggd inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen innehåller enbart kvartersmark.

Fastighetsägaren kommer att ansvara för och bekosta ny- och ombyggnation inom fastigheten, samt för framtida drift av byggnad och tillhörande utemiljöer på kvartersmark.

Exploatören ansvarar för utbyggnad och drift av samtliga erforderliga ledningar och teknisk försörjning inom kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala planeringsunderlag

- Strategi för kustskydd, 2023
- Skyfallsplan för Malmö, 2017