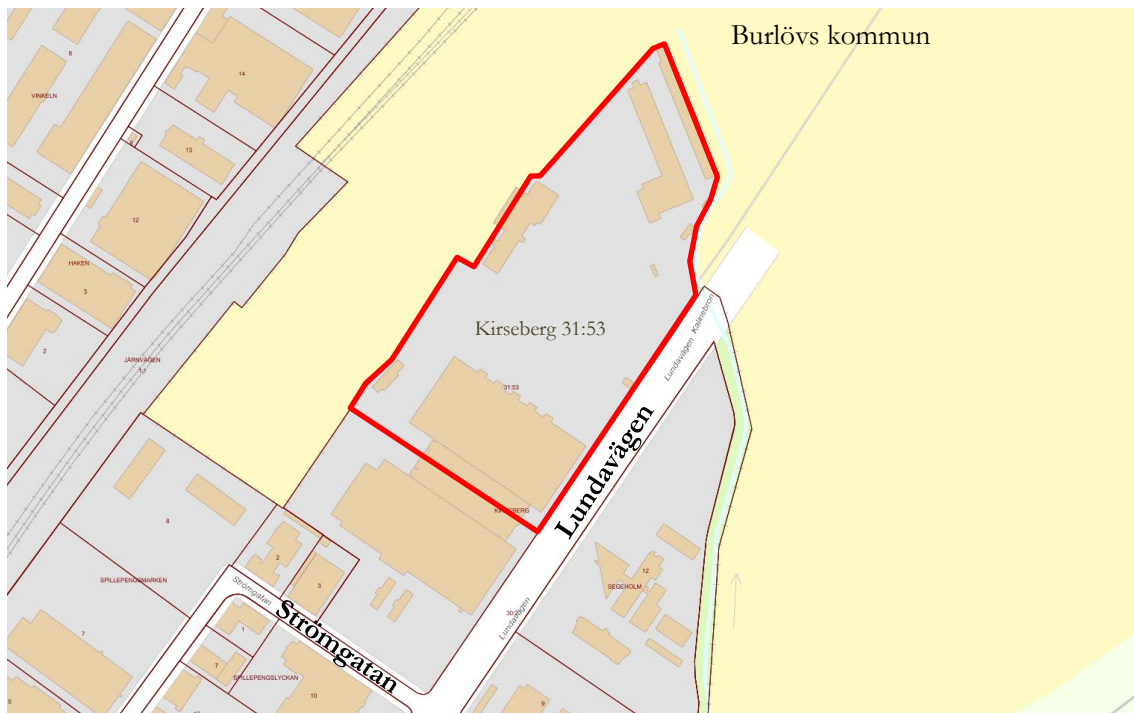




GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Kirseberg 31:53 i
Sege Industriområde i Malmö



Orienterings- och fastighetskarta med planområdet markerat i röd färg

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Januari 2020	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Oktober 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden Samråd tid 1 november – 28 november 2021
Granskning December 2022	Granskningstid 19 december 2022 – 27 januari 2023
SBN antagande Mars 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft April 2023	

Planfakta

<p>Dp 5700</p> <p>Planförfarande: standard</p> <p>Sökande: Spillepengens Fastighets AB</p> <p>Planhandläggare: Anna Vindelman anna.vindelman@malmö.se</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta <p>Övriga handlingar i ärendet</p> <ul style="list-style-type: none">• samrådsredogörelse
---	---

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	5
2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning	5
2.2 Bebyggelse Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	5
2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	7
2.4 Trafik.....	7
2.5 Teknisk försörjning	8
2.6 Administrativa bestämmelser	11
3 Konsekvenser	13
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	13
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	13
3.3 Konsekvenser för fastigheter.....	19
3.4 Samhällskonsekvenser	19
4 Genomförande	20
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	20
4.2 Tekniska genomförandefrågor	20
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	21
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	21
5 Planeringsförutsättningar	22
5.1 Bakgrund och organisation.....	22
5.2 Planområdet	22
5.3 Tidigare ställningstaganden	27
5.4 Underlag till planarbetet	28

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Sege Industriområde i anslutning till Burlövs kommungräns. Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintlig verksamhet inom fastigheten.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget möjliggör bebyggelse för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, vilket passar bra in i Sege Industriområdes karaktär och struktur och i Burlövs kommuns planer på lager-, logistik- eller verkstadsanläggning i anslutning till planområdet i nordväst. Inom planområdet möjliggörs det även för restaurang och transformatorstation.

Planområdet är delvis bebyggt sedan tidigare med en större byggnad i den södra delen av planområdet. Byggnaden inrymmer ett flertal verksamheter, exempelvis bussgarage. Verksamheten ska fortsätta och markanvändningen bekräftas i denna detaljplan.

Planen reglerar höjd på bebyggelsen till 11 meter nockhöjd i den norra delen av planområdet och 15 meter för övriga planområdet. Begränsningen i höjd i den norra delen är en anpassning som görs till mötet med Kalineån och Sockerbruksområdet. I den norra delen ska även byggnad förses med vegetationsbeklätt tak och marken närmast Kalineån får inte byggas.

Placeringsbestämmelser styr placering av byggnad mot gatan. I detaljplanen finns också bestämmelser för hantering av dag- och skyfallsvatten, i syfte att fördröja och rena dagvatten och skydda bebyggelse mot översvämning. Bestämmelse finns också om att delar av planområdet behöver saneras innan startbesked för byggnation kan ges.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i Kapitel 3, Konsekvenser.

Planeringsförutsättningar

Planområdet saknar sedan tidigare detaljplan, men har använts för del av Sockerbrukets verksamhet. Södra delen av planområdet är en befintlig bussdepå. Området ligger i ett väl etablerat verksamhetsområde med god tillgång till infrastruktur.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Detaljplanen är en del av Sege Industriområde, som enligt Malmö översiktsplan, är ett verksamhetsområde inom kategori småindustri och service och kategori ytkrävande lager tillverkning etcetera. Med goda vägförbindelser och stora ytor är området lämpligt för verksamheter enligt planförslaget. Planförslaget ska ge möjlighet till att utveckla Sege Industriområde utifrån den karaktär och användning det har idag samtidigt som det ska möta Burlöv kommuns intentioner med utvecklingen av Sockerbruksområdet.

Arbete med planprogram för Sockerbruksområdet pågår. Nordväst om planområdet planerar Burlövs kommun, i planprogram för Sockerbruksområdet, för lager, logistik eller verksamhetsanläggningar och norr om planområdet planeras för en blandad bebyggelse med kontors- och centrumverksamheter närmast järnvägen och bostäder sydost om dessa. Nordöst om planområdet och Kalineån bevaras grönska.

2.2 Bebyggelse

Användningsbestämmelser för kvartersmark

- Z Verksamheter.** Med användningen verksamheter avses ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, ingår i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheterna, exempelvis parkering och kontor.
- C₁ Restaurang.** Precisering av användningen Centrum som medger restaurang. Planbestämmelsen syftar till att skapa möjligheter för en restaurang som kan nyttjas av även övriga aktörer i verksamhetsområdet. Endast den preciserade formen av användning är tillåten. Detta för att inte konkurrera med handels-etableringar i närområdet.
- E₁ Transformatorstation.** Precisering av användningen Teknisk anläggning som medger transformatorstation. Planbestämmelsen syftar till att skapa möjligheter för att uppföra ytterligare en till två transformatorstationer. En befintlig transformatorstation finns inom planområdet idag.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

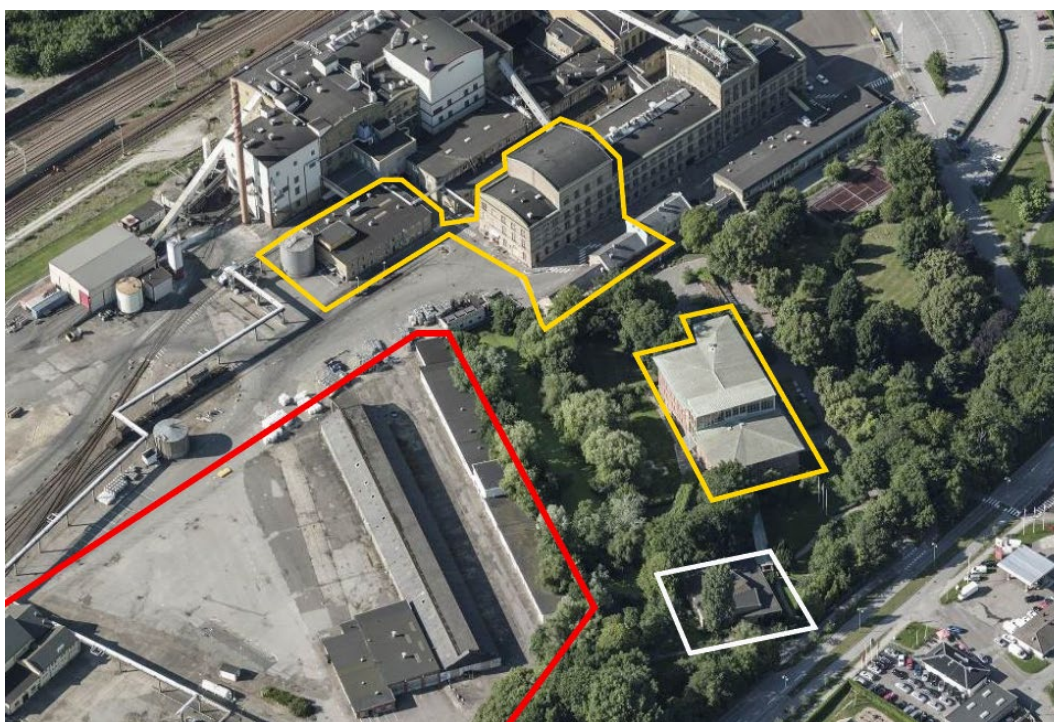
- Prickmark Marken får inte förses med byggnad.** Motiv till bestämmelsen är att skapa hänsynsavstånd till den allmänna platsmarken och Kalineån samt säkra möjlighet till skötsel av byggnader från egen fastighet. Planbestämmelsen motiveras också av att skapa skydd för rotsystemet för de alléträd som ligger utanför planområdet, längs Lundavägen.
- e₁ Inom egenskapsområden markerade med e₁ får den sammanlagda byggnadsarean för transformatorstationer vara högst 200 m².** Sammanlagd byggnadsarea avser den sammanlagda totala byggnadsarean för de tre egenskapsområdena. Bestämmelsen syftar till att begränsa användningen transformatorstation, så att det inte dominerar planområdet, utan anpassas till det effektbehov som behövs till verksamheter inom planområdet.
- e₂ Inom egenskapsområden markerade med e₂ får den sammanlagda bruttoarean för restaurang vara högst 1000 m².** Sammanlagd bruttoarea

avser den sammanlagda totala bruttoarean för de tre egenskapsområdena. Bestämmelsen syftar till att begränsa användningen restaurang, så att det inte dominerar planområdet, utan blir ett komplement till verksamhetsområdet.

- p₁** **Byggnad ska i huvudsak placeras högst 30 meter från fastighetsgräns utmed Lundavägen.** Avsikten är att förhindra stora parkeringsytor framför entréer och i stället möjliggöra rumsliga variationer med personalingångar, entréer och restaurang för att bidra till liv och rörelse. Med hänsyn till verksamhetens behov av utrymme för parkering så finns dock fortfarande möjlighet att anordna detta på kvarteretsmarken, mellan byggnad och Lundavägen. Bestämmelsen syftar till att reglera huvuddelen av byggnaden.

Bestämmelser om **nockhöjd** reglerar takkonstruktionens högsta del. Nockhöjden varierar i planområdet mellan 15 och 11 meter. Södra delen av planområdet regleras till en höjd om 15 meter. I den norra delen av planområdet regleras nockhöjden till högst 11 meter av följande anledningar:

- Sockerbruksområdet norr om planområdet, inom Burlövs kommun, omfattas av riksintresse för Kulturmiljövård Burlöv M77. Här ligger också "Hörsalen" som är en q-märkt byggnad (i dag scientologikyрка). Avsikten är att framtida bebyggelse inte ska riskera att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård och kulturmiljövårderna.
- För att bebyggelsen ska få ett mindre dominerande uttryck och naturmarken invid Kalineån upplevas mer inbjudande.



Figur 1. Norra delen av planområdet i röd färg, Hörsalen i vitt (i dag Scientologikyрка) samt angränsande del av Sockerbruket i gult.

- n₁** **Höjd på färdigt golv** regleras på plankartan genom bestämmelse som medger en lägsta plushöjd för färdigt golv på +3,2 meter (transformatorstationer berörs inte). Entréer och tekniska installationer som inte kan uppföras med färdigt golv + 3,2 ska utföras i vattentät konstruktion. Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelse för tillfälliga översvämningar.

2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

- f₁** **Byggnad ska förses med vegetationsbeklätt tak.** Tak på ny byggnad i planområdets norra del ska ha vegetationsbeklätt tak. Bestämmelsen syftar till estetisk anpassning och hänsyn till miljön kring ån och naturmarken norr om planområdet samt den nya stadsbebyggelse som ska byggas i Burlövs kommun.
- n₂** **Inom egenskapsområden markerade med n₂ ska en sammanlagd grönytefaktor om minst 0,3 uppnås.** Sammanlagd grönytefaktor avser den totala faktorn för de tre egenskapsområdena, vilket innebär att bestämmelsen kan uppnås inom ett, två eller tre egenskapsområden. Motivet till planbestämmelsen är att bidra till goda livsbetingelser för människor, djur och växter. Det är viktigt att hänsyn tas till de naturvärden som finns norr om planområdet, invid Kalineån. Det är också viktigt att val av gröna lösningar bidrar till att minska dagvattnets avrinningshastighet.

2.4 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns i anslutning till planområdet, längs Lundavägen och passerar infart till planområdet. Dagens utformning med genomgående gång- och cykelbana med en upphöjning för korsande bilar bibehålls.

Biltrafik

Den norra del av planområdet har beräknats generera cirka 370 bilresor per dygn kopplat till anställda, besökare och leveranser (*Trafikutredningen Kirseberg 31:53, Sweco 2020-09-24*).

Trafiken kommer att angöra från Lundavägen och i huvudsak komma söderifrån via trafikplats Sege. Trafiken kommer att angöra planområdet vid befintlig in- och utfart. Fler utfarter mot Lundavägen accepteras inte.

Grannfastigheten nordväst om planområdet, Arlov 22:191, har med hjälp av servitutet rätt att nyttja Kirseberg 31:53 för fordonstrafik från Lundavägen. Intentionen är att flytta servitutet till nytt läge inom fastigheten som bättre överensstämmer med befintlig utfart mot Lundavägen och planerad utveckling av planområdet och utveckling av Sockerbruksområdet i Burlövs kommun.

Den södra delen av planområdet, där befintlig byggnad och verksamhet finns, planeras inte förändras. Befintlig verksamhet kommer att finnas kvar och trafikflödet till och från verksamheten bedöms därför inte öka eller minska i förhållande till dagsläget. Trafikflödet till och från den södra delen av planområdet kommer även i framtiden att trafikera Strömngatan.

Bil- och cykelparkering

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark. Detaljplanen reglerar inte antalet parkeringsplatser, utan det slutgiltiga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt provas i

bygglovet och de omständigheter som råder vid det tillfället. Malmös gällande parkeringspolicy- och norm ska följas.

2.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Ny byggnation planeras att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattennätet som finns i Lundavägen.

Dagvatten- och skyfallshantering

I planarbetet har två dagvattenutredningar tagits fram (*Dagvattenutredning, COWI, 2020-10-19* och *Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-04-01, reviderad 2022-11-22*).

Den utökade dagvattenutredningen rekommenderar att ett nytt och modernt dagvattenledningssystem byggs inom planområdet och att det äldre ledningssystem, som inte används på den norra delen av planområdet, tas bort och proppas. Utsläppspunkt till VA Syd:s dagvattenledning i Lundavägen föreslås ske i höjd med befintlig infart till planområdet, se vidare i kap 4.2.

Dagvattenflödet förväntas öka från området efter planerad ombyggnation, därför behöver åtgärder vidtas för att fördröja vattnet, se Figur 2 nedan. VA Syd:s dagvattenledning har kapacitet att ta emot 20 l/s och hektar. Detta innebär att det på fastigheten krävs en fördröjningsvolym på totalt 603 m³ innan det kan släppas ut från området. För att minska fördröjningsbehovet föreslås att avrinningen minskas med hjälp av grönt tak och genomsläpplig mark (till exempel gräsarmering). Då kan erforderlig fördröjningsvolym reduceras till 556 m³. Ny byggnad i planområdets norra del föreslås få grönt tak med ett växtbäddsdjup på 80 mm och gräsarmering föreslås på vissa markytor i planområdets norra del. För att fördröja och rena dagvattnet, innan det släpps till dagvattenledning, föreslås också en torrdamm och underjordiska kassett- eller rörmagasin.

Planerade dagvattenåtgärder fungerar även för skyfallshantering. För att säkerställa att ombyggnationen inte förvärrar situationen vid skyfall behövs totalt åtgärder så att cirka 593 m³ skyfallsvatten kan omhändertas inom den norra delen av planområdet. Vid skyfall är regnintensiteten hög så det är lämpligt att åtminstone hälften av volymen kan tillgodoses ovan mark, eftersom ledningssystemet är hårt belastat vid en sådan situation. För att uppnå detta föreslås att två grönytor sänks ned ca 15 centimeter, se Figur 2 nedan.

I detaljplanen regleras markens genomsläpplighet och nedsänkning av ytor.

- b₁** **Minst 40 % av markytan ska vara genomsläpplig.** Bestämmelsen gäller prickmark i nära anslutning till naturområde längs Kalineån och prickmark i planområdets nordvästra gräns mot grannfastighet. Bestämmelsen syftar till att minska avrinningen av dagvatten och öka andelen grön och/eller genomsläpplig mark.
- b₂** **Inom egenskapsområdena markerade med b₂ ska minst 10 % av den sammanlagda markytan vara genomsläpplig.** Bestämmelsen syftar till att minska avrinningen av dagvatten. Med sammanlagd markyta avses hela egenskapsområdet, det vill säga oavsett om det finns byggnad eller inte på det.

Till genomsläpplig mark räknas grönyta, grus, stensjöl, armerat gräs (exempelvis betongsten med hål), armerat grus (exempelvis betongsten med hål) eller annan markyta som infiltrerar vatten. För att säkerställa att bestämmelserna om genomsläpplighet efterlevs har plankartan försetts med utökad lovplikt, vilket innebär att det krävs marklov för att

försämra markens genomsläpplighet, det vill säga för åtgärder som försvåra för vatten att tränga in i marken.

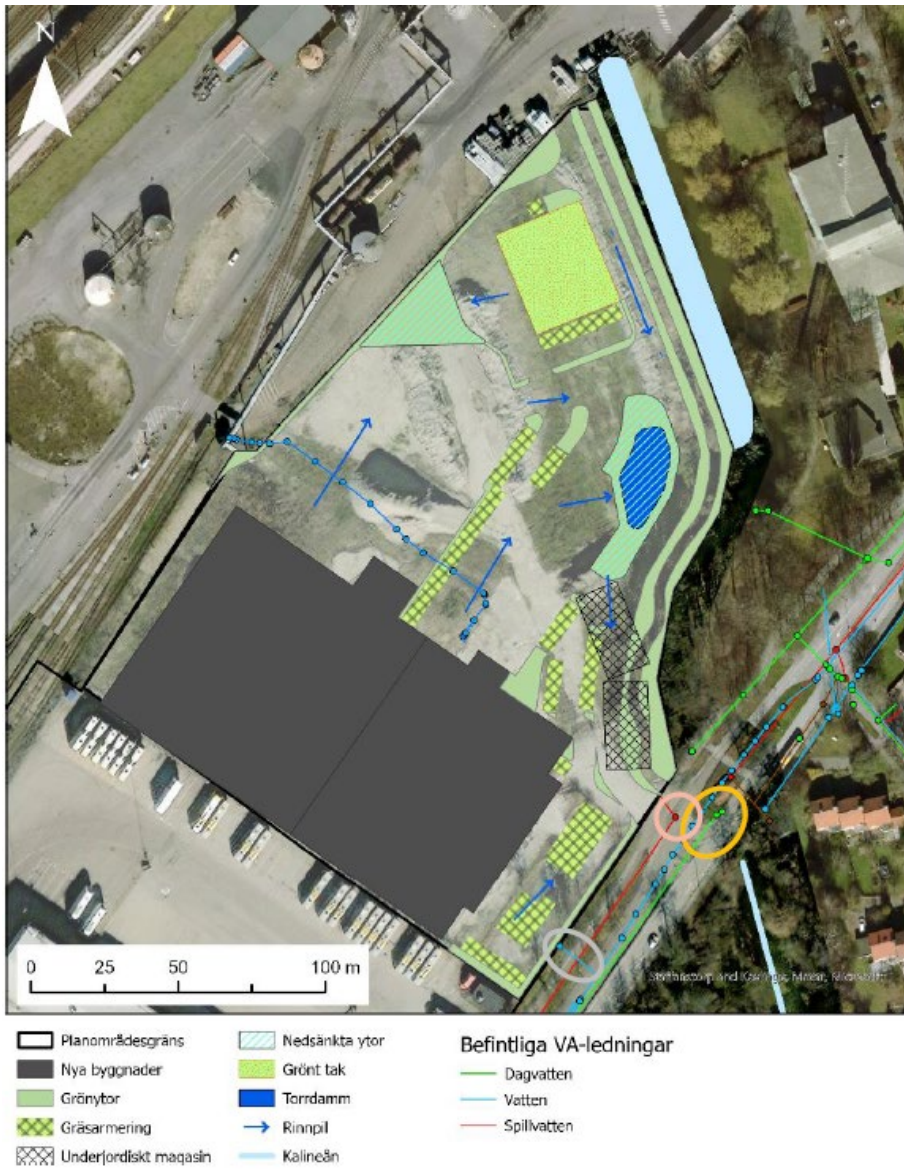
- m₁** Inom egenskapsområden markerade med m₁ ska minst 1200 m² av den sammanlagda markytan vara nedsänkt med minst 15 centimeter i förhållande till omgivande mark. Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelse och omgivande mark från översvämning vid skyfall.
- m₂** Inom egenskapsområden markerade med m₂ ska minst 400 m² vara nedsänkt i förhållande till omgivande mark med i genomsnitt 65 centimeter och utformas som torrdamm. Bestämmelsen avser en torrdamm/nedsänkt yta för fördröjning och rening. Ytan ska ses som en dagvattenanordning. En dagvattenanordning med renande funktion är anmälningspliktig vid anläggandet. Dagvattenutredningen föreslår en torrdamm med ett maximalt djup på 1 meter och slänter på 1:4.

Rening av dagvattnet fokuseras så att de smutsigaste ytorna har en tydlig rening. Parkeeringsytor och körytor leds till gräsarmering och grönytor som agerar naturliga oljeavskiljare. Dagvatten som avleds till gräsyta eller gräsarmering ska inte stå i kontakt med grundvatten.

Höjdsättning ska möjliggöra ändamålsenlig dagvatten- och skyfallshantering, där vatten rin- ner bort från byggnader och hårdgjorda ytor till ytor avsedda till fördröjning, så som till torrdamm, nedsänkta ytor och underjordiska magasin. I dagvatten- och skyfallsutredningen har en övergripande höjdsättning gjorts, se Figur 3 nedan.

För att säkerställa att de nedsänkta ytor inte förändras över tid har plankartan försetts med utökad lovplikt för ändring av markens höjd i de delar där nedsänkta ytor regleras. I plankartan har även villkorats att de nedsänkta ytorna finns på plats innan slutbesked för byggnation ges.

I detaljplanen regleras även grönytefaktor och att tak på byggnad i planområdets norra del ska vara vegetationsbeklädda. Bestämmelserna syftar till att öka naturvärden och är en estetisk anpassning till området norr om planområdet, men bidrar även till att fördröja och reducera mängden dagvatten.



Figur 2 Föreslagen dagvattenhantering och nedsänkta ytor för skyfallshantering.
 (Orange cirkel anger föreslagen placering av utlopp till dagvattennät. Rosa cirkel anger anslutningspunkt för spillvatten. Grå cirkel anger anslutningspunkt för vatten.)



Figur 3. Övergripande höjdsättning för föreslagen dagvatten- och skyfallsshantering

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet och befintliga fjärrvärmeledningar.

Gas

För planområdet finns tillgång till gas som energikälla från Weum Gas, via Strömgatan och fastighetens södra del.

Elförsörjning

En eller två nätstationer kan komma att uppföras inom norra delen av planområdet för att försörja ny exploatering.

Brandpost

Beroende på byggnaders placering kan det finnas behov av komplettering med fler brandposter. Maximalt avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och brandpost är 75 meter. Uppställningsplatsen ska i sin tur ligga max 50 meter från entréer.

2.6 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Inom egenskapsområden markerade med b_1 och b_2 krävs marklov även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet avsevärt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelserna om genomsläpplig markyta efterlevs, genom att åtgärder som försvårar för vatten att tränga in i marken kräver marklov.

Marklov krävs även för ändring av markens höjd i de delar som anpassats för att tillgodose bestämmelse m_1 och m_2 om nedsänkta ytor. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelse om nedsänkta ytor efterlevs, genom att åtgärder som förändrar markhöjder kräver marklov.

Villkor för bygglov/startbesked

- a₁** **Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar har avhjälppts.** Bestämmelsen gäller i planområdets centrala del. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att sanering av mark kommer till stånd.
- a₂** **Slutbesked får inte ges för byggnation förrän nedsänkta ytor finns utförda enligt m_1 och m_2 .** Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att de nedsänkta ytorna kommer till stånd.

Strandskydd

Kalineån har i denna del av ån inte givits strandskydd i länsstyrelsens översyn av strandskyddsområden från år 1996. Därmed finns inte strandskydd inom planområdet i dagsläget.

Generellt strandskydd inom 100 meter från en vattenförekomst inträder när en befintlig plan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Eftersom området inte är planlagt sedan tidigare är detta inte aktuellt och strandskydd inträder därför inte vid denna planläggning.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Detaljplanen bedöms inte ge negativa effekter på människors hälsa eller miljön. Planområdet omfattar redan ianspråktagen verksamhetsmark och ingen naturmiljö.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Föreslagen ny bebyggelse inom planområdet blir en fortsättning på den industri- och verksamhetsbebyggelse som i dag finns i Sege Industriområde och bedöms inte förändra eller påverka stads- och landskapsbilden negativt.

Den norra delen av planområdet består i dag av rivningsmassor och platsen är avspärrad. Ny bebyggelse bedöms ur det perspektivet som positiv.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen kulturmiljö av värde. Planförslaget tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård, vilket gränsar till fastigheten. Detta görs genom att byggnadshöjden trappas ned och blir lägre mot område för riksintresse i förhållande till övriga planområdet. Bedömning har gjorts att planförslaget inte påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljövård.

Naturmiljö och grönstruktur

Detaljplanen innehåller en grönytefaktor på 0,3 %, vilket bedöms öka andelen grönska inom planområdet.

I nordöstra delen av planområdet regleras att tak ska vara vegetationsbeklätt och i anslutning till planområdesgräns regleras 16 meter prickmark och att minst 40 % av markytan ska vara genomsläpplig, vilket bedöms gynna naturmiljön utanför planområdet, längs Kalineån.

I detaljplanen regleras även 10 meter prickmark mot Lundavägen för skydd av rotsystemet hos alléträd som finns utanför planområdet, längs Lundavägen.

Genomförande av detaljplanen bedöms öka andelen grönska inom planområdet och inte påverka naturmiljö utanför planområdet negativt.

Risker och säkerhet

Södra stambanan är led för farligt gods och omfattas av riksintresset för järnväg. Planområdet ligger cirka 135 meter från spårmiten. I tidigare yttrande från Trafikverket gällande sökt bygglov inom fastigheten för nybyggnation fanns inga invändningar, varför det bedöms att planförslaget inte riskerar att inverka på riksintresset.

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga i detta skede med hänsyn till säkerhet och risker.

Luftkvalitet

Enligt miljöbalken 5 kap 3 § ska kommuner och myndigheter ta hänsyn till miljökvalitetsnormer (MKN) vid planering och planläggning. Planförslaget medger verksamheter av inte störande karaktär. Exempel på verksamheter är lager, montering, verksamheter med mindre produktion. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft.

Vattenkvalitet

Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Sege å. Dagvattennätet sydväst om planområdet (där befintlig förbindelsepunkt finns till allmänt dagvattenledningsnät för fastigheten) mynnar direkt i Segeå, medan dagvattennätet i Lundavägen mynnar i Kalineån som är i förbindelse med Segeå.

Sege Å mynnar i Lommabukten via Malmö hamnområde och ingår i ett dikesföretag från 1929, "Nygrävning av Segeån (Länsstyrelsen, 1929). Sege å, i avsnittet Havet-Torreberga-bäcken, har i dagsläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Den biologiska statusen klassades som otillfredsställande på grund av kvalitetsfaktorerna påväxt-kiselalger och fisk. Påväxt-kiselalger klassades som måttlig och pekar på att vattenförekomsten har övergödningsproblem. Fisk klassades som otillfredsställande på grund av begränsade vandringsmöjligheter och vattendragets flöde och form. Kvicksilver och bromerad difenyleter överskrider båda de gränsvärden som finns för respektive ämne vilket begränsar den kemiska statusen. Dessa båda ämnen överskrider dock i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster och beror till stor del på atmosfärisk deposition. Miljö kvalitetsnormen (MKN) för Sege ån är god ekologisk status och god kemisk status till 2027. Undantag för kemisk status kan göras för kvicksilver och bromerad difenyleter.

Kalineån är inte upptaget som en vattenförekomst i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) och omfattas därför inte av MKN. Enligt Malmö stads klassificering av Kalineån så är den känslig för ökad vattenföring, närsalter och föroreningar. Kalineån är del av samma dikningsföretag som Sege å, vilket når till norra sidan av Lundavägen dit vatten pumpas från Sege å.

I planarbetet har två dagvattenutredningar tagits fram (*Dagvattenutredning, COWI, 2020-10-19* och *Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-04-01*). I utökad dagvattenutredning har föroreningsberäkningar utförts. Resultatet visar att med införda dagvattenåtgärder förväntas föroreningsbelastningen minska jämfört med den befintliga belastningen. Den torrdamm för hantering av dagvatten och skyfall som regleras i detaljplanen, utgör den huvudsakliga reningsåtgärden. Viss rening fås även från gröna tak, gräsarmering och underjordiska magasin. Bedömningen är därmed att ombyggnationen inte kommer att orsaka en försämring i recipientens status. I förhållande till storleken på recipientens avrinningsområde förväntas dock heller ingen synlig positiv effekt i Kalineån eller Sege å utan andra åtgärder i deras avrinningsområden.

Ämne	Befintligt	Efter ombyggnation utan rening	Efter ombyggnation med rening	Reningseffekt (%)
P	3	3,3	3,2	3
N	20	21	16	24
Pb	0,33	0,27	0,16	41
Cu	0,57	0,4	0,29	28
Zn	2	2,4	1,7	29
Cd	0,0064	0,012	0,007	42
Cr	0,11	0,1	0,064	36
Ni	0,12	0,14	0,087	38
Hg	0,00064	0,0007	0,00061	13
SS	400	880	420	52
Oil	11	18	4,7	74
BaP	0,0011	0,0012	0,0008	33

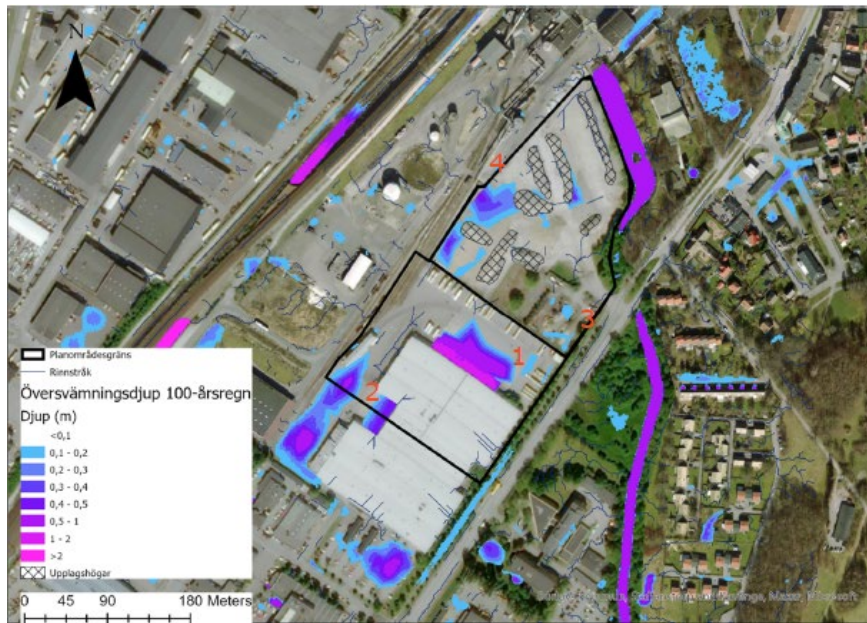
Figur 4. Föroreningsmängder (kg/år) i dagvatten före ombyggnation; efter ombyggnation utan rening och efter ombyggnation med en 290 kvadratmeter stor torrdamm som reningsanläggning. Gröna rutor anger en minskning jämfört med befintlig situation som är mer än 10%. Gula rutor anger att förändringen är mindre än 10% och röda rutor anger en ökning över 10%.

Skyfall

En skyfallskartering har gjorts i samband med dagvattenutredningen. Utredningen ger förslag på åtgärder för att undvika problem vid skyfall. Utöver åtgärder för fördröjning av dagvatten föreslås nedsänkta grönytor för att ta hand om skyfallsvatten.

Marknivåerna i planområdets norra del kommer att höjas och anpassas för att möjliggöra ändamålsenlig dagvatten- och skyfallshantering, där vatten rinner bort från byggnader och hårdgjorda ytor till ytor avsedda till fördröjning, så som till torrdamm, nedsänkta ytor och underjordiska magasin. Dagvatten- och skyfallsåtgärder regleras i detaljplanen. Möjlig höjdsättning presenteras i kap 2.5.

Skyfallssituationen bedöms förbättras av detaljplanens genomförande.



Figur 5. Översvämningsytor med befintliga marknivåer (analys, SCALGO Live) med en regnvolym på 57 mm

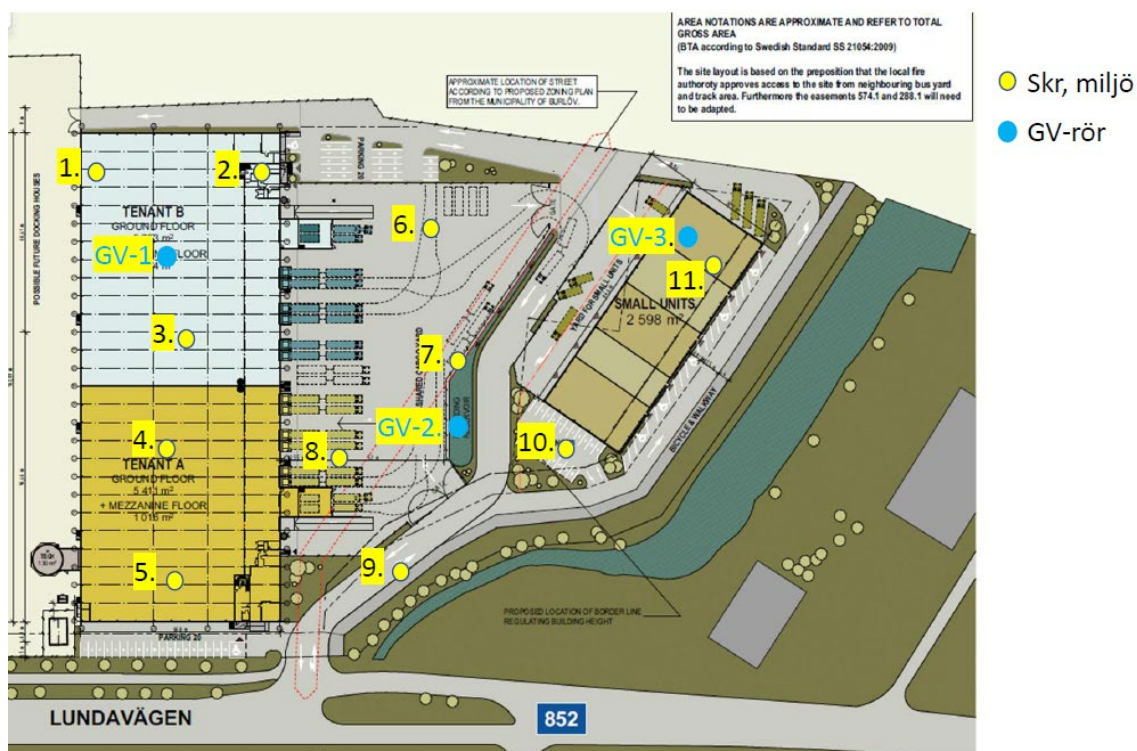


Figur 6. Översvämningsytor baserat på framtida höjdsättning och byggnader i området (analys SCALGO Live) med en regnvolym på 57 mm.

Markföroreningar

Tidigare markmiljöundersökning (COWI 2020-09-04) har kompletterats (Markteknisk undersökningsrapport, CS3, 2022-04-01), för att komplettera analysparametrar och ytterligare utreda föroreningsituationen på den norra delen av planområdet.

Provtagning har skett av jord och grundvatten. I totalt 9 stycken borrhöjningar (1,2,3,5,6,7,8,9,11) har det uttagits 22 stycken jordprover ned till ett djup om 1,5 meter under markytan som djupast. I tre borrhöjningar installerades det grundvattenrör, i bild nedan kallat GV-1, GV-2, GV-3.



Figur 7. Provpunkter för provtagning. Provpunkter utsatta på strukturplan för tänkt exploatering.

Resultat jord

Inom undersökningsområdet utgörs ytliga jordlager av fyllnadsmaterial, främst grusig sand. Fyllnadsmaterialets mäktighet varierar generellt som ytligast 0,5 meter under markytan ned till ca 1,30 meter under markytan. Det har även påträffats kolrester och tegelrester. De ytliga jordlagret underlagras av en naturligt avsatt sand- och siltjord som i sin tur ligger ovanpå en sandig lermorän. Samtliga borrhöjningar har analyserats med avseende på metaller (As, Ba, Pb, Cd, Co, Cu, Cr, Ni, V, Zn, Hg) och polycykliska aromatiska kolväten (PAH), alifater och aromater samt BTEX, PCB(7st), antimon och molybden. Dessa analyser har utgjort standardpaketet för provtagningen. Utöver dessa analyser har det även analyserats för PFAS, cyanid och grundläggande provtagningspaket för banvallar. I analyserna har det påträffats halter av PAH, arsenik och koppar, som överskrider tillämpligt riktvärde (MKM-Mindre känslig markanvändning). Detta gäller borrhöjning 2, 3, 5 och 8.

PCB förekommer i 5 av 22 prover, men med en halt som understiger tillämpligt riktvärde (MKM). Utöver PCB påträffas även halter av oorganiska ämnen som tungmetaller, men även organiska ämnen som PAH i halter generellt under tillämpligt riktvärde (MKM).

Det har inte detekterats några halter av PFAS, antimon, eller bekämpningsmedel över laboratoriets detektionsgräns. Molybden har uppmätts till en halt om 17 mg/kg Ts i borrhöjning 9 i djupintervallet 0,5–1,0 meter under markytan.

Analys för cyanid har misslyckats av provtagningslaboratoriet. Provtagning kommer att kompletteras.

Sammanfattningsvis visar undersökningen att fastigheten ställvis är förorenad i jord, där både oorganiska såväl som organiska ämnen påträffas i halter som inte kan accepteras med avseende på människors hälsa eller miljö.

Miljöförvaltningen har granskat den kompletterande miljötekniska markundersökningen (Bemötande av kompletterande miljöteknisk markundersökning 2022-05-06) och fastighetsägaren har kompletterat med provtagningen på olika djup i provpunkt 1, 2, 3, 5 och 8 samt flera grundvattenrör.

Fastighetsägaren har upprättat en saneringsanmälan. Jordmassor med föroreningshalter över riktvärdena för MKM kommer att avlägsnas från området och omhändertas av godkänd mottagare. Totalt planeras 60 ton FA-massor (Farligt Avfall) och 150 ton IFA-massor (Icke Farligt Avfall) att avlägsnas från platsen. Miljöförvaltningen har granskat inkommen anmälan om avhjälpandeåtgärder och gör bedömningen att provtagningar och anmälan är tillräckligt omfattande för att beslut om avhjälpandeåtgärd kan fattas (Beslut om försiktighetsåtgärder avseende anmäld avhjälpandeåtgärd 2022-08-31).

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits i det område där halter över MKM har påträffats.

Resultat grundvatten

Vid tillfället för provtagning av grundvatten noterades inga avvikande syn eller luktintryck på uppsamlat vatten. Vattnet var dock siltigt.

Analysunderlaget för grundvatten visar på förekomst av benso(a)pyren i samtliga grundvattenrör. Halterna av benso(a)pyren visar på en klass 5 enligt Sveriges Geologiska Undersökningens bedömningsgrunder. Detta innebär en mycket hög halt med kraftig påverkan. Halter av nickel har uppmätts i grundvattenrör 3 som får klassning 5 enligt SGU. I grundvattenrör 1 påträffas halter av PAH-M som kan utgöra en risk för inomhusluft enligt SPI. Vidare påträffas halter av PAH-H med risk för bevattning, och våtmarker. För ytvatten överskrids halterna av aromater med kolkedja >C16-C35, PAH-M och PAH-H. I grundvattenrör 2 påträffas halter av aromater med kolkedja >C16-C35 som kan utgöra en risk för dricksvatten. Vidare påträffas en halt av PAH-H som kan utgöra en risk för ytvatten. I grundvattenrör 3 påträffas halter av bensen, aromater med kolkedja >C16-C35, och PAHH som kan utgöra en risk för dricksvatten.

Övriga analyser såsom klorerade lösningsmedel, bekämpningsmedel, MTBE visar på halter under laboratoriets detektionsgräns.

För de uppmätta halterna i grundvattnet har kompletterande grundvattenrör att installeras för att vidare undersöka grundvattnet. Grundvattenprov kommer att dekanteras för att utvärdera om föroreningar kommer från grundvattnet eller egentligen är bundet till jorden med anledning av mycket silt i vattnet.

Södra delen av fastigheten

För södra delen av fastigheten har det tidigare utförts två mindre översiktliga undersökningar under 2011 och 2014 av Sweco. Jordprov uttogs under asfalt- och betongytor där man noterat fläckar med olja och bränsle för att fastställa om eventuellt läckage trängt igenom till underliggande jordlager. Detta utfördes i samband med att dåvarande hyresgäst flyttade och omfattade i huvudsak den översta delen.

På asfaltsytan grävdes tre provgropar under markytan. Efter observationer på asfaltens undersida och schaktväggar kunde inga synliga tecken på föroreningar påträffas. Resultatet av analyserat jordprov påvisade oljeföroreningar som markant överskred tillämplbart riktvärde MKM. Sweco bedömde att påträffad förorening med all sannolikhet härstammar ifrån kylvatten som användes i samband med betonghåltagningen som i sin tur fört med sig oljeföroreningen på betongytan till det analyserade jordprovet. Efter analys påvisades värden långt ifrån parameters detektionsgräns. De ytligaste jordlagren omkring denna provtagningspunkt bedöms som förorenad jord. Dock bedömdes inga åtgärder som nödvändiga under provtagningsstillfället. Miljöförvaltningen delade bedömningen. Däremot kunde det inte utslutas att påträffade föroreningar skulle kunna ha en annan föroreningskälla än kylvatten. Av analysresultatet att döma är oljeföroreningen ytterst begränsad i utsträckning.

År 2014 påträffades ett antal mindre flaskor med okänt innehåll på den södra delen av Kirseberg 31:53 i samband med schaktning för fjärrvärmeledning (dnr. 2014–03332). I samband med schaktning gick minst en flaska sönder, som i sin tur medförde att okänt innehåll kom i kontakt med jord. Analysresultatet påvisade oljekolväten, dock inte överskridande tillämplbart riktvärde MKM (*Miljöteknisk markundersökning, COWI 2020-09-04*).

Omgivningsbuller

Eftersom området planeras för verksamheter ställs enbart krav på riktvärden för inomhusmiljöerna. Riktvärdena varierar med lokalernas användningsområde, mellan 30 dBA (rum för presentationer, till exempel större konferensrum) och 45 dBA (stora utrymmen som kontorslandskap). Verksamheterna ska i bygglovsskedet visa att de klarar gällande riktvärden och om eventuella ytterligare åtgärder behövs.

Planförslaget gör det möjligt att etablera verksamhet och restaurang inom planområdet. Källor till trafik- och industribuller från planerad verksamhet antas huvudsakligen bli lastning, lossning och trafik till och på den egna fastigheten.

Bostadshus finns på andra sidan Lundavägen, på Allégatan, cirka 40 meter öster om planområdet. 70 meter nordöst om planområdet finns även en förskola.

Verksamheten ska i anmälan- eller tillståndprocessen visa att de klarar gällande riktvärden enligt miljöbalken och om eventuella åtgärder behövs.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget innebär ökad trafik till och från planområdet. En kapacitetsberäkning för anslutningen till Lundavägen är gjord (*Trafikutredningen Kirseberg 31:53, Sweco 2020-09-24*). Resultatet visar att det inte förväntas uppstå kapacitetsproblem i korsningspunkten med befintliga trafikflöden på Lundavägen. Då den beräknade trafikallsträngen från detaljplaneområdet bygger på ett flertal antagande har en känslighetsanalys gjorts. Ett scenario har gjorts där trafikallsträngen, genererad av planområdet, ökar 250 % (från de förväntade cirka 370 fordon/dygn till drygt 900 fordon/dygn). Detta försämrar belastningsgraden till mindre god på utfarten i anslutning till Lundavägen. Ingen kö skapas på Lundavägen och Lundavägens funktion som huvudgata/mindre infartsled påverkas inte. Bedömning har gjorts att korsningen kommer fungera vid exploatering av planområdet och vid en eventuell ökad trafikmängd.

3.3 Konsekvenser för fastigheter

Planområdet består av del av fastigheten Kirseberg 31:53. Fastigheten ägs av privat fastighetsägare. Inga förändringar planeras för fastigheten.

3.4 Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar och behov. Det är en uttalad ambition att verksamhetsområdet ska vara lätt att ta sig till och röra sig i.

Kommersiell service

Detaljplanen gör det möjligt att etablera nya verksamheter och restaurang i nordöstra Malmö. Detta är angeläget för hela staden och skapar arbetstillfällen och nya möjligheter för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan att etablera sig. På detta sätt kan området med tiden få en stor variation av verksamhetstyper och -storlekar, något som gynnar variationen i verksamhetsområdet.

Relevanta övriga projekt

Burlöv kommun arbetar med framtagande av planprogram för Sockerbruksområdet med intentioner att utveckla och omvandla industriområdet till verksamheter och blandad bebyggelse. Arbetet är i ett tidigt skede och under detaljplaneprocessen har dialog förts med Burlövs kommun.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Dagvattenledningar och dagvattenanslutning

Ett nytt och modernt dagvattenledningssystem ska byggas inom planområdet. Det äldre ledningssystem som inte används på den norra delarna av planområdet tas bort och proppas. Inför att ledningar tas ur bruk rekommenderas filmning av systemen och främst i kanten mot den södra delen av planområdet och i kanten mot Nordic Sugar (väster om planområdet), för att säkerställa att ledningar som inte används proppas och att ledningar inte felaktigt tas bort. Fastighetsägare ansvarar för iordningställandet av dagvattenledningssystemet inom fastigheten.

Utsläppspunkt till VA Syd:s dagvattenledning i Lundavägen föreslås ske i höjd med befintlig infart. För att ansluta till denna krävs att ett stick dras fram till plangräns i höjd med befintlig infart till planområdet. Denna ledningsdragning kräver att elkabel (Eon), teleledning (Skanova) och dricksvattenledning (VA Syd) korsas. Om det blir svårt att ansluta till dagvattenledningen i detta läge är ett alternativ att ansluta längre söderut, närmare anslutningspunkt för vatten.

Höjdsättning

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

El och transformatorstation

I anslutning till Lundavägen finns elkablar i osäkert läge. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan eventuellt markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln.

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av transformatorstationer. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, till exempel kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Brand

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Radon

Radonundersökning har genomförts; Markteknisk undersökningsrapport. CS3 2022-04-01. PM Geoteknik. CS3 2022-04-01. Erhållna värden varierar mellan lågradonmark och normalradonmark, där dessa bedöms kunna ökas vid förändrade grundvattennivåer eller vid eventuell dränering samt årstid. Med hänsyn till nu utförd radongasmätning bedöms marken att vara normalradonmark. Tänkt byggnation bedöms behövas byggas som radonskyddande.

Grönstruktur

Vid genomförande av detaljplanen ska hänsyn tas till de naturvärden som finns norr om planområdet, i anslutning till Kalineån och till den trädallé, som finns öster om planområdet, längs Lundavägen. Det är bra om grönstruktur inom planområdet kan lokaliseras så att grönytan intill dessa objekt ökar. Hänsyn till trädallén behöver tas vid anläggningsarbeten, så att inte allén skadas. Trädallén bedöms omfattas av biotopskydd. Skyddet för biotopen omfattar även trädens rotzon, vilket innebär att ingen påverkan får ske som kan skada rotzonen.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av behovet av mark för verksamhetsutveckling för att möjliggöra fler arbetsplatser.

Planförfarande

Detaljplanens handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Historik i processen

I juni 2019 inkom rivningsanmälan för samtliga byggnader i norra delen av planområdet och ett rivningslov har därefter godkänts. Ingen verksamhet bedrivs inom denna del av planområdet i dagsläget.

I samband med rivningsanmälan ansöktes även om bygglov, vilket nekades med hänvisning till att detaljplan borde tas fram.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret och miljöförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet



Figur 8. Planområdet markerad med röd linje.

Plandata

Planområdet är beläget i Sege Industriområde, vid Lundavägen, i nordöstra Malmö och gränsar till Burlövs kommun.

Planområdet är cirka 70 000 kvadratmeter stort och består av del av fastigheten Kirseberg 31:53. Fastigheten är i privat ägo.

Inom planområdet finns ett flertal servitut:

- **A. Servitut för väg; 1231–288.1**

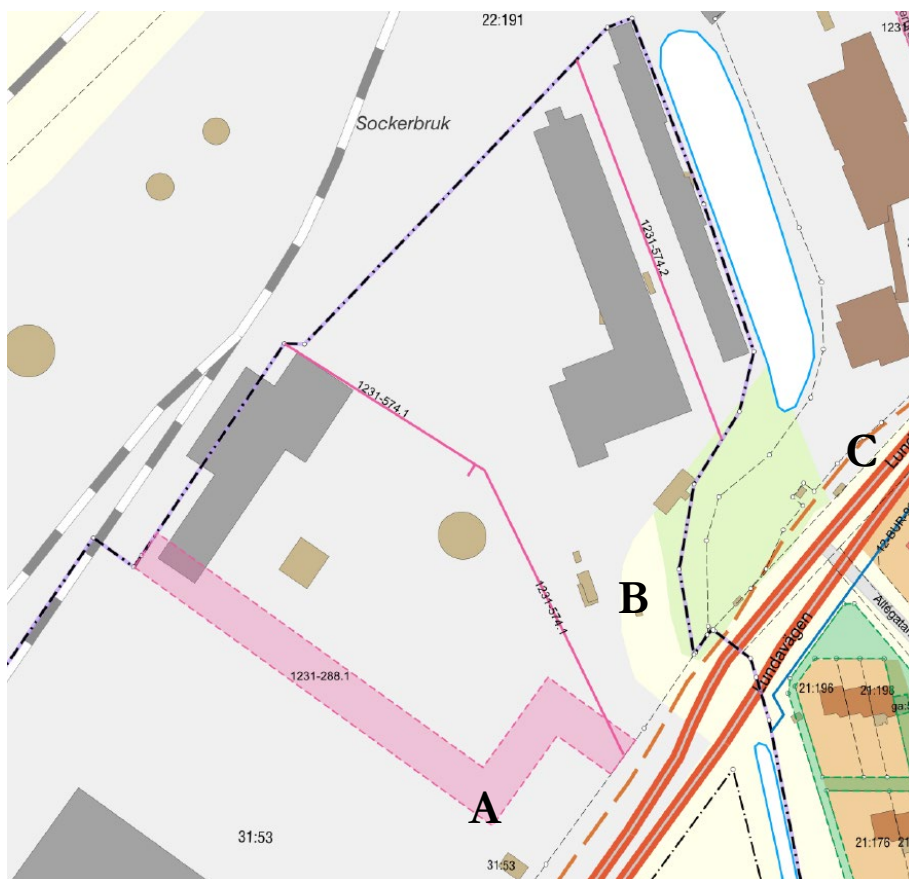
Grannfastigheten nordväst om planområdet, Arlov 22:191, har med hjälp av servitutet rätt att nyttja Kirseberg 31:53 för fordonstrafik från Lundavägen, enligt bild nedan. Intentionen är att flytta servitutet till nytt läge som bättre överensstämmer med utvecklingen av planområdet och utveckling av grannfastigheten. Detta ska ske i överenskommelse mellan fastighetsägarna.

- **Ledningsrätt för luftledning; 1231–574.1**

Ledningsrätten avser luftledning, installerad tvärs över fastigheten Kirseberg 31:53. Ledningen kommer vara kvar efter genomförandet av detaljplanen. Intention finns att delvis bygga in ledning i byggnad för att minimera störning och behov av flytt. Detta ska ske i överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.

- **Ledningsrätt för vattenledning; 1231–574.2**

Ledningsrätten avser en vattenledning och ger rätt till att ”bibehålla, nyttja, underhålla och förnya returledning för fallvatten”. Då sockerbrukets verksamhet ska avvecklas inom kort kommer denna ledning att flyttas vid behov. Detta sker i överenskommelse mellan ledningsägaren och fastighetsägaren.



Figur 9. Servitut för väg och ledningar i rosa färg.

Platsens historik

Fastigheten Kirseberg 31:53 har historiskt varit knuten till Arlov sockerbruks verksamhet. Sockerbruket, som varit aktivt sedan 1869, kommer inom ett par år att flytta verksamheten ifrån Arlov.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet är en del av Sege Industriområde, som karaktäriseras av verksamheter i olika skalor. Med närhet till Inre Ringvägen är området lämpligt för ytkrävande verksamheter med transporter. Södra stambanan ligger drygt 130 meter väster om planområdet. Cirka 400 meter norr om planområdet ligger Arlöv centrum.

Bebyggelse

Planområdet är till stor del obebyggt, men i den södra delen finns en större byggnad som inrymmer en rad olika verksamheter (bussdepå och lager för grossist). Hälften av lagerbyggnaden ingår i denna detaljplan, men den södra halvan av byggnaden är sedan tidigare planlagd och ingår därför inte i detaljplanen.

Tidigare har bebyggelse kopplat till sockerbrukets verksamhet funnits på platsen; fabriksbyggnader och pannhus med tillhörande kontor, verkstäder och stall i mindre skala. Dessa byggnader är rivna.

Planområdet ingår i karaktären ”verksamhetsområden” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Inom planområdet finns ingen värdefull bebyggelsemiljö, men planområdet ligger i anslutning till Sockerbruksområdet, vilket omfattas av riksintresse för Kulturmiljövård Burlöv M77. Bland uttrycken för riksintresset nämns bland annat: ”*Socket bruket från 1869 med egen anslutning till Södra stambanan, tätortsbildningen i anslutning till bruket med Arlövs kyrka vilken markerar flytten av sockencentrum från landsbygden till tätorten*”.

Socket bruket är ett karakteristiskt uttryck för Arlöv som industrisamhälle mitt i en rik jordbruksbygd, vilket gjort att bruket haft en avgörande roll för ortens utveckling. Den har därför ett stort samhällshistoriskt värde. Anläggningen i sig är ett landmärke med sina storskaliga byggnader som ligger exponerat längs stambanan. De äldsta byggnaderna är robusta och har en bibehållen karaktär vilket skapar årsringar och berättar om verksamhetens långa kontinuitet och utveckling (*Socket bruket i Arlöv, Antikvariska riktlinjer vid underhåll och ändring, Malmö Museer 2016*).

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Fornlämning finns norr om planområdet, utanför kommungränsen, längs Lundavägen. Det rör sig om ett gränsmärke, kategoriserat som övrig kulturhistorisk lämning.



Figur 10. Delar av sockerbrukets anläggningar i Burlövs kommun.

Naturmiljö

Enligt *Naturvårdsplan för Malmö* ingår planområdet inte i någon områdesbeskrivning.

Delar av fastigheten söder om planområdet utgör område nr 9, Kalineån i Naturvårdsplan för Malmö. Området har tidigare varit koloniområde men lagts ner sedan flera år tillbaka. Ruderatflora har delvis växt fram.

Naturmiljö finns norr om planområdet i Burlövs kommun, längs Kalineån. Tillgängligheten till ån är begränsad. Den är till viss del avgränsad med stängsel och på en del platser hindras kontakten med vattnet av hög och tät vegetation. Ån är på flera etapper kulverterad.

Topografi, landskap, grönstruktur

Inmätta höjder i planområdets norra del ligger på mellan +2,4 och +2,6 i nordvästra kanten, mellan +3,0 och +3,3 i nordost, mellan +2,5 och +2,7 i sydöst samt mellan +2,7 och 2,8 i områdets sydvästra kant.

Större delen av planområdet är asfalt, byggnad eller grusytor. Inom planområdet finns endast enstaka träd och buskar.

I grönplanen anges att området lider brist på gröna ytor. Inom 100 meters från planområdet finns tillgång till grönområden, exempelvis parkområde kring Scientologi-kyrkan norr om planområdet och mitt emot planområdet, österut, ligger ett grönområde längs Kalineån.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats från planområdet är Arlov Allévägen, som ligger inom 100 meters avstånd. Här trafikerar regionbussar 130, Malmö-Åkarp-Hjärup-Lund (fyra per timme) och 172, Malmö-Staffanstorps-Genarp (en per timme).

Gång-, cykel- och biltrafik

Anslutning till planområdet sker mot Lundavägen genom en trevägskorsning där in- och utfarten utgör anslutningen. Norr om korsningen har Lundavägen ett körfält för respektive riktning. Söder om korsningen har vägen två körfält för respektive riktning. Planområdet har in- och utfart via Lundavägen. Södra delen av fastigheten och planområdet har in- och utfart via Strömgatan.

Väghållare för Lundavägen är Malmö stad och Burlövs kommun. Enligt trafikmätningar från 2016 var ÅDT på Lundavägen 8500. Trafikmätningar visar att antal fordon i maxtimmen på förmiddagen var 580 och på eftermiddagen 960. Riktningfördelningen är bedömd till 60–40% med den högre andelen in till Malmö på förmiddagen och ut på eftermiddagen, Trafikutredning Kirseberg 31:53, Sweco 2020-09-24.

Längs med Lundavägen går det en gång- och cykelbana av god standard som ingår i det övergripande cykelvägnätet, stråket Malmö - Lund. På Lundavägens södra sida finns en separerad gångbana. I höjd med Ågatan och Allévägen finns övergångsställe över Lundavägen. Vid Strömgatan och i höjd med detaljplanens södra gräns finns oreglerade passager i form av sänkt kantsten och mittrefug.



Figur 11. Omgivande trafikmiljö, Trafikutredning Kirsberg 31:53, Sweco 2020-08-26.

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvatten

Allmänt vatten- och spillvattennät finns i Lundavägen. Det finns två förbindelsepunkter för dricksvatten till planområdet; en i den norra delen av planområdet och en i den södra. För spillvatten finns det en förbindelsepunkt. Den ligger i höjd med infarten till planområdet, vid Lundavägen.

Dagvatten

Allmänt dagvattenledningsnät finns i Lundavägen och i Strömgatan. Inga förbindelsepunkter finns från planområdet till dagvattenledningsnätet. Dagvattnet bedöms avrinna på mark. Däremot finns en förbindelsepunkt i fastighetens södra del till dagvattenledningsnätet i Strömgatan (planområdet omfattar inte hela fastigheten).

Internt inom planområdet är dagvattennätet i stora delar otydligt. Detta trots att inmätning har gjorts. Det går att ana att dagvattenledningar kommer in i planområdet från sockerbruket, väster om planområdet, men var de leder är svårt att avgöra. Detta särskilt då det inte finns några kopplingar till VA Syds system i Lundavägen.

El, tele och bredband

Området är anslutet till el och tele/fiber. Befintliga ledningar finns längs Lundavägen. Inom planområdet har E.ON en transformatorstation.

Fjärrvärme

Den södra delen av fastigheten är anslutet till fjärrvärmesystem genom E.ON. Vid framtida exploatering är det möjligt att ansluta resterande del av fastigheten, som ingår i den nu aktuella detaljplanen, till samma system.

Gas

Gas finns i Strömgatan och försörjer den södra delen av fastigheten.

Kommunal och kommersiell service

Inom Sege Industriområde förekommer främst småindustrier, lager och verksamheter i form av handel med skrymmande varor. Utöver detta finns gymnasieskola och yrkeshögskola med tillhörande komvuxutbildning.

Cirka 500 meter från planområdet i Arlov tätort finns både förskolor, skolor, vårdcentraler och kommersiell service av olika slag.

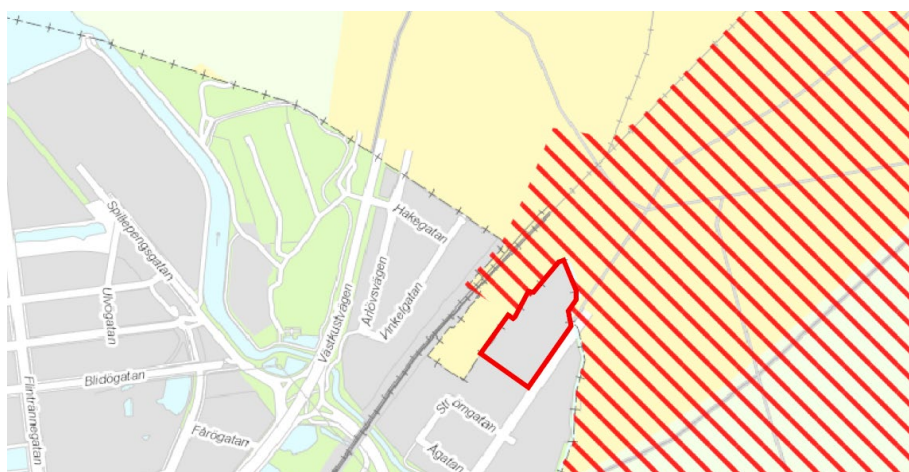
5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för Kustzonen. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset, eftersom området sedan tidigare är ianspråktaget för industri och inte innehåller några natur- eller rekreationsvärden för allmänheten.

Utanför planområdet, drygt 130 meter nordväst om planområdet ligger Södra stambanan, som är av riksintresse för kommunikationer. I tidigare yttrande kopplat till ansökt bygglov för nybyggnation inom fastigheten har Trafikverket bedömt att exploateringen inte påverkar riksintresset.

Socketbruksområdet, norr om planområdet, i Burlövs kommun, omfattas av riksintresse för Kulturmiljövård Burlöv M77. Bedömning har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.



Figur 12. Skrafferad yta visar utsträckningen av riksintresse för kulturmiljövård. Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad.

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som existerande verksamhetsområde. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är inte tidigare planlagt.

I dagsläget är endast södra delen av fastigheten Kirseberg 31:53 detaljplanlagt, Dp 5126. Planen vann laga kraft 2010-07-22 och hade en genomförandetid på 5 år. Detaljplanen medger ändamål för icke störande industri, restaurang, kontor samt lager.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015–2020
- Fotgängarprogram för Malmö Stad 2012–2018
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012–2019
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

Utredningar till grund för planförslaget

- Trafikutredning, Sweco, 2020-09-24
- Dagvattenutredning, COWI, 2020-10-19
- Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-04-01
- Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-11-22
- Miljöteknisk markundersökning, COWI, 2020-09-04
- Markteknisk undersökningsrapport, CS3, 2022-04-01
- PM-Markmiljöundersökning på del av fastigheten Kirseberg 31:53, C3S, 2022-04-01
- Översiktlig geoteknisk undersökning, COWI, 2020-09-07
- PM Geoteknik inför projektering, C3S, 2022-04-01

Övriga dokument

- Sockerbruket i Arlov, Historik samt riktlinjer vid underhåll och ändring, Malmö Museer 2016

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Anna Vindelman
Planhandläggare