



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Hamnen 22:195 i Östra hamnen i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag September 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN samråd Juni 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 7 juli – 27 augusti 2021
SBN granskning Oktober 2021	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande November 2021	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft December 2021	

Planfakta

<p>Dp 5721</p> <p>Planförfarande standard</p> <p>Sökande E.ON Biofor Sverige AB</p> <p>Planhandläggare Mergim Hajdari mergim.hajdari@malmo.se</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
---	--

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
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	5
2.3 Trafik.....	5
2.4 Teknisk försörjning	6
2.5 Administrativa bestämmelser.....	6
3 Konsekvenser	7
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	7
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	7
3.3 Samhällskonsekvenser.....	8
4 Genomförande	9
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	9
4.2 Tekniska genomförandefrågor.....	9
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	9
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	9
5 Planeringsförutsättningar	11
5.1 Bakgrund och organisation	11
5.2 Planområdet.....	11
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	13

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att redan etablerad fordonsgasstation blir permanent.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Detaljplanen möjliggör fordonsgasstation (G₁). Detaljplanen möjliggör även industri (I) och hamn (V) eftersom norra delen av planområdet idag är planlagt enligt detta, samt att bedömning har gjorts att ändamålet är lämpligt för platsen. Detaljplanen möjliggör en högsta totalhöjd om 15 meter.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Planen bedöms inte ge negativa effekter på människors hälsa eller miljön.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i Östa hamnen och avgränsas av Hemsögatan, Bjurögatan och Borrgatan. Berört planområde ligger inom allmän platsmark, vilken genom aktuellt planarbete ska övergå till kvartersmark. Marken är idag bebyggd med biogasstation med tillhörande tekniska byggnader. Fastigheten ägs av Malmö stad.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Planområdet är en del av industriområdet i Östra hamnen. Med goda vägförbindelser är området lämpligt för funktioner enligt planförslaget. Planområdets avgränsning förhåller sig till drivmedelsstationens befintliga omfattning. Inom Malmö stad pågår ett större arbete för en industrigata intill aktuellt planområde vilket medför att det inom en snar framtid kommer tas ett helhetsgrepp för planering.

2.2 Bebyggelse

Användningsbestämmelser för kvartersmark

- G₁** Ändamål för Fordonsgasstation. Inom detta användningsområde får fordonsgasstation finnas. Bestämmelsen är en precisering av användningsområdet drivmedelsförsäljning (G). Endast drivmedelsförsäljning av fordonsgas är tillåtet.
- J** Ändamål för Industri. Inom detta användningsområde får industriverksamheter uppföras. Samtliga grannfastigheter och området i stort utmärks av industriverksamheter varför denna användning bedöms lämplig även inom detta planområde.
- V** Ändamål för Hamn. Inom detta användningsområde får hamnverksamheter uppföras. Samtliga grannfastigheter och området i stort utmärks förutom av industriverksamheter, även av hamnverksamheter varför denna användning bedöms lämplig även inom detta planområde.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark Marken får inte förses med byggnad. Planbestämmelsens syfte är att begränsa var byggnader får placeras inom kvartersmark. Befintliga teknikbyggnader för fordonsgasstationen samt skyddsavstånd till allmänna tryckavloppsledningar ligger till grund för prickmarken och dess utbredning.

Totalhöjden inom planområdet får vara som högst 15 meter. Bestämmelsen om totalhöjd reglerar byggnadens totala höjd inklusive skorstenar, master och hisschakt. Högsta totalhöjd regleras utifrån omgivande detaljplaner i industriområdet. Inom planområdet finns idag mindre tekniska byggnadsverk kopplat till stationen för fordonsgas.

2.3 Trafik

Biltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring för biltrafiken.

Parkering

Inom planområdet tillkommer inga parkeringsplatser. Vid det tillfälle ny verksamhet tillkommer och ett behov av parkeringsplatser uppstår ska dessa anläggas inom kvartersmark. Parkering för rörelsehindrades fordon ska anordnas inom 25 meter från tillgänglighetsanpassad entré.

Detaljplanen styr inte formellt antalet parkeringsplatser utan det slutgiltiga behovet är beroende av vad som prövas i bygglovet och de omständigheter som råder vid det tillfället. Malmös gällande parkeringspolicy- och norm ska följas.

Angöring

Angöring till verksamheten sker från Borrgatan, via Hemsögatan.

2.4 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Planområdet är försörjt med befintliga ledningar för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Planområdet avvattnas genom kombinerat avloppssystem längs östra sidan av planområdet.

Skyfallshantering

Planförslaget reglerar inga åtgärder för skyfall.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med *Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö stad*. Hämtställen utformas utifrån VA Syds krav, där dragvägen för kärnen inte får överstiga 50 meter. Lutningen på dessa platser får inte vara mer än 1:12 och ytan ska vara jämn och med hårt underlag. Backande fordonsrörelser ska undvikas.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät.

Gas

Planområdet är idag anslutet med gas via Spillepengsgatan.

Elförsörjning

Planområdet är försörjt med befintliga ledningar för el.

Brandpost

Beroende på eventuella byggnaders placering i framtiden 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.

2.5 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Plankartan har försetts med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar längs planområdets östra del. Syftet med planbestämmelsen är att skydda allmänna tryckavloppsledningar samt att ett markområde reserveras så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en rättighet bildas där. Ledningsrätten skapas genom förrättning hos Kommunala lantmäteriet.



Tryckavloppsledningarna i brun färg och planområdet i röd färg.

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. Planförslaget bedöms inte ge negativa effekter på människors hälsa eller miljön.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär att befintlig verksamhet blir permanent i ett redan väl etablerat industri- och verksamhetsområde som bland annat kännetecknas av storskalig bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka stadsbilden i området.

Kulturmiljö och arkeologi

Planområdet berörs inte av något kulturhistoriskt eller arkeologiskt värde.

Naturmiljö

Planområdet berörs inte av någon naturmiljö.

Grönstruktur och park

Planområdet berörs inte av någon grönstruktur eller parker.

Risker och säkerhet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker. Fordonsgasstationen är befintlig och en prövning har skett baserat på de nuvarande förutsättningarna i samband med det tillstånd som krävs för brandfarlig vara.

Sege å ingår inom utbredningsområdena för kustskydd. Avståndet mellan planområdet och Sege å är ungefär 90 meter med bland annat Spillepengsvägen samt ett grönområde emellan. Det bedöms inte vara aktuellt att vidta åtgärder för förhöjda vattennivåer från ån enligt dagens förutsättningar.

Luftkvalitet

Enligt miljöbalken 5 kap 3 § ska kommuner och myndigheter ta hänsyn till miljökvalitetsnormer (MKN) vid planering och planläggning. Detaljplanen medger användningsområdena industri, hamn samt fordonsgasstation. Ändamål för industri och hamn är i enlighet med gällande detaljplaner i direkt anslutning till aktuellt planområde. Fordonsgasstationen är befintlig på platsen. Sammantaget bedöms att ny detaljplan inte riskerar att negativt påverka luftkvaliteten.

Vattenkvalitet

Vattenförekomsten för planområdet är Sege å. Ekologisk status är idag otillfredsställande och kemisk status är ej god. Då planområdet är litet i ytan och inga farliga ämnen inom planområdet bedöms påverka Sege å, riskerar det inte nerklassning av ekologisk status eller kemisk status. Sege ås problem är främst näringsämnen ammoniak, nitrat, imidacloprid vilka inte påverkas av planen.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Enligt Malmö stads skyfallskartering (2019) drabbas delar av planområdet med ungefär 0,1-0,3 meters maxdjup vid ett 100-års regn, se bild nedan. Eftersom planområdet idag enbart består av asfalterade ytor blir eventuella skyfall svåra att hantera och man behöver därför ta hjälp av förslagsvis, de gröna ytorna öster och norr om planområdet. Frågan om skyfall och

vilken påverkan det har på denna typ av verksamhet kommer studeras vidare i det fortsatta planarbetet.



Markavrinning vid 100-årsregn. Planområdet markerat med röd linje.

Höjda havsnivåer

Planområdet ligger på +2 meter över havsnivån. För aktuellt planområde och stora delar av Malmö stad pågår ett större arbete kring höjda havsnivåer. Frågan för höjda havsnivåer och dess påverkan för aktuellt planområde samt uppstuvningseffekter i Sege å kommer studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Markföroreningar

Planområdet innehåller ingen förorenad mark enligt Malmö stads kartunderlag.

Omgivningsbuller

Möjliggörandet av fordonsgasstation som detaljplanen innebär, bekräftar befintlig verksamhet inom planområdet. Detaljplanen medger även industri- och hamnverksamhet. Planområdet ingår i ett större industri- och verksamhetsområde och har därmed inga bostäder i närheten som bedöms kunna påverkas negativt av nuvarande eller framtida verksamhet.

Bedömning har gjorts att bullerfrågan är självreglerande i verksamhetstillståndet då det inte får bullra över en viss nivå.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget medför inte någon förändring av den befintliga verksamheten inom planområdet. Detaljplaneändringen bedöms inte medföra några konsekvenser för trafiksäkerhet eller framkomlighet.

3.3 Samhällskonsekvenser

Kommersiell service

Detaljplanen innebär att verksamheten kan fortsätta vara i bruk i Östra hamnen och bidra till den kommersiella servicen i Malmö. Genomförandet av detaljplanen bidrar till en variation av verksamheter i området.

Relevanta övriga projekt

Nordväst om planområdet pågår idag planering för etableringen av Malmö Industrial Park i Norra hamnen. Till detta ska bland annat en större industrigata anläggas, vilken kommer placeras i närheten av aktuellt planområde. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna för anläggning av ny industrigata.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Fastighetsägare ansvarar för frågor om markköp, lantmäteriförrättning, ledningar och avtal inom planområdet.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Flytt av befintlig belysningskabel längs med Borrgatan ska utredas vidare i planarbetet.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjning ska vid behov 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.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga 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

Ny fastighet kommer att bildas. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Servitut

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 led-

ningsrätt tas av berörd ledningshavare. Från den kommunägda gatu- och parkmarksfastigheten Hamnen 22:195 kan det komma att avstyckas fastigheter för industriändamål samt bildas rättigheter för säkrande av befintliga ledningar.

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 att den fordonsgasstation som redan finns på platsen, bedöms lämplig att bli permanent.

Planförfarande

Detaljplanen 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

Befintlig verksamhet inom aktuellt planområde har tidigare haft ett tidsbegränsat bygglov. Detta eftersom gällande detaljplan inte medger tankstation. Det tidsbegränsade bygglovet slutade gälla 2017. Genom en planändring som bekräftar markanvändningen kan verksamheten fortsätta vara kvar.

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

Plandata

Planområdet ligger inom industri- och hamnområdet i Östra hamnen och gränsar till Spillepengsgatan i öst, Bjurögatan i syd, Hemsögatan i norr samt industriverksamheter i väst. Planområdet berör del av fastigheten Hamnen 22:195 som ägs av Malmö stad. Planområdet upplåts med arrende till privat verksamhetsutövare. Intill planområdet, utmed västra sidan går tryckavloppsledningar som är skyddade genom u-område i gällande detaljplan. Planområdet beräknas uppgå till cirka 1200 kvadratmeter.



Ortofoto med planområdet markerat med röd färg.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet ligger inom Östra hamnens industri- och verksamhetsområde beläget i östra Malmö. Cirka 100 meter öster om planområdet löper en större industrigata, Spillepengsgatan, vilken i söder ansluter till Västkustsvägen.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse förutom mindre tekniska byggnader för gasstationens bruk.

Kulturmiljö

Värdefulla miljöer

Inom planområdet finns inga värdefulla miljöer ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Naturmiljö

Enligt *Naturvårdsplan för Malmö* ingår planområdet inte inom någon specifik naturmiljö. Dock ligger det i nära anslutning, cirka 100 meter till naturområde 2 för Oljesjön som består av dammar, kanal och ruderatmark.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet är jämnt och ligger kring +2,4 och +2,6 meter över havet. Inom planområdet finns ingen grönska av något slag.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats (Malmö Aspögatan) finns cirka 400 meter ifrån planområdet. Den trafikeras av stadsbuss 32 var 20:e minut.

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet angörs med bil från Borrgatan via Hemsögatan. Huvudcykelvägnät med koppling in mot centrala Malmö finns på Spillepengsvägen.



Röd linje visar cykelvägar i området och planområdet markerat med röd yta.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till el- tele- och bredbandsnätet. Området är även anslutet till Weum Gas. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och är anslutet

via Hemsögatan. Planområdet berör delvis områden med kombinerade avloppssystem vilket innebär att spillvatten och dagvatten leds till samma ledning. Längs planområdets östra gräns löper allmänna tryckavloppsledningar tillhörande VA Syd. Eftersom planområdet idag utgörs av allmän platsmark löper en belysningskabel igenom längs med Borrgatan.



Blå linje visar belysningskabel och planområdet markerat med röd yta.

Kommunal och kommersiell service

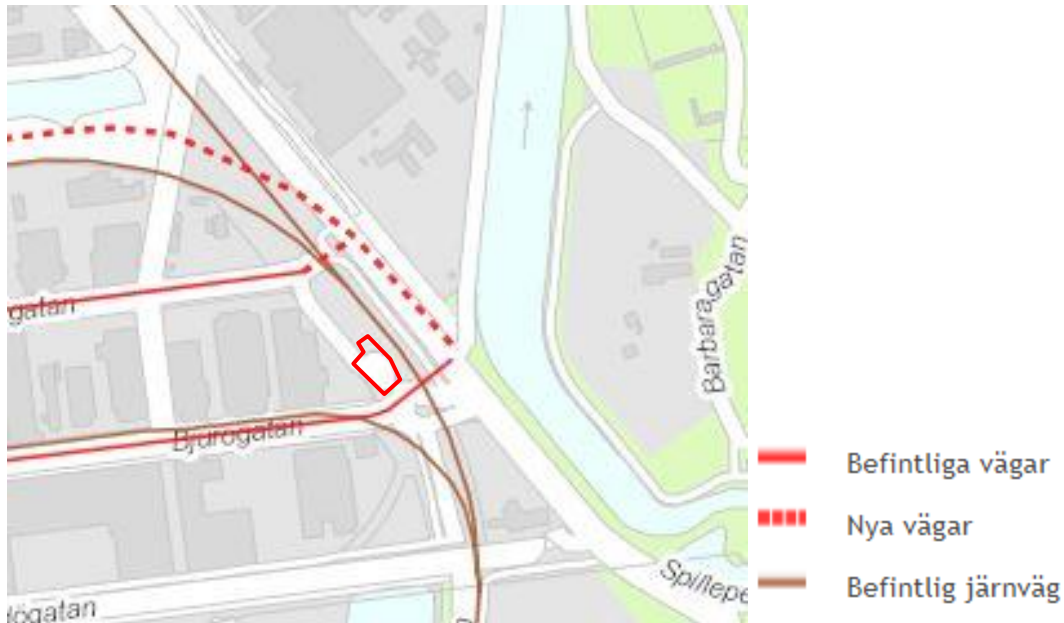
Inom planområdet finns en fordonsgasstation. I närområdet finns ett flertal olika kommersiella verksamheter. Ingen kommunal service finns inom eller i nära anslutning till planområdet.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för kustzonen. Bedömning har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset, eftersom området sedan tidigare är inanspråktaget för fordonsgasstation och inte innehåller några natur- eller rekreationsvärden för allmänheten.

Detaljplanen ligger i anslutning till riksintresse för Malmö hamn. Bilden nedan visar röd streckad linje för ny industrigata till Norra hamnen. Bedömning har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset och anläggning av ny industrigata.



Bilden visar riksintresse för Malmö hamn med väg och järnväg i närhet till planområdet i röd färg.

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som verksamhetsområde.

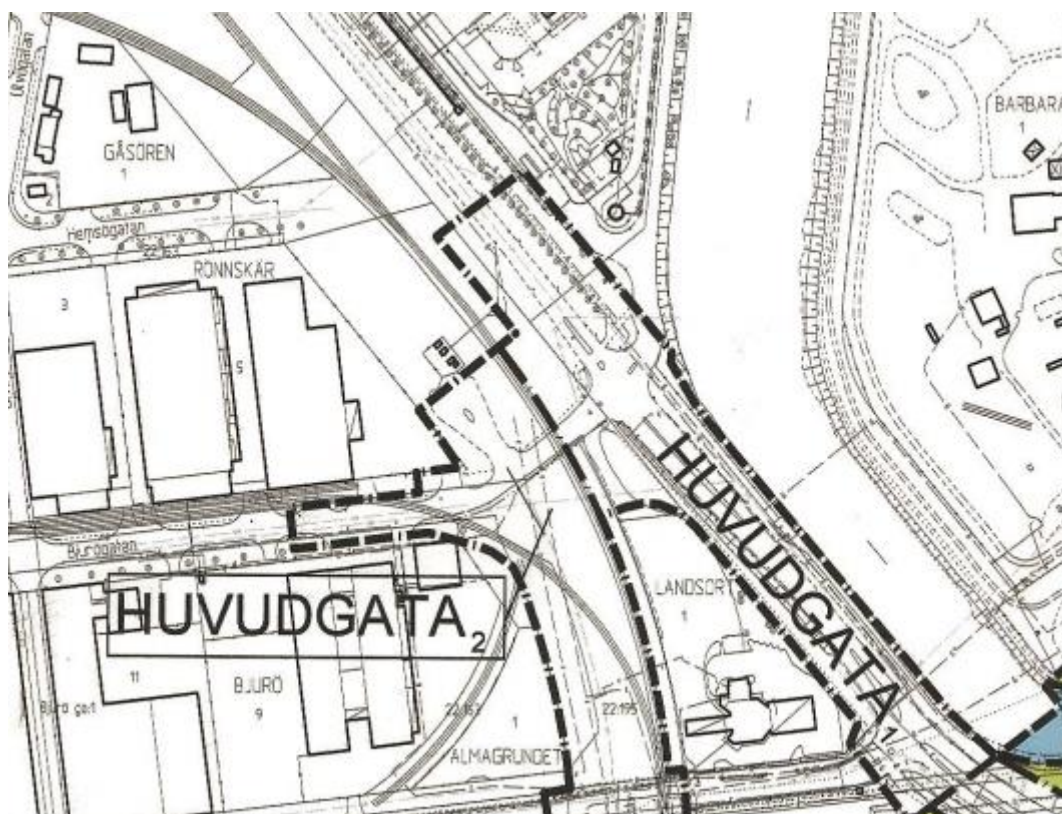
Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Dp 5365 och Dp 5223. Dp 5365 medger industri- och hamnverksamhet samt reglerar ett markreservat för allmännyttig underjordisk ledning för befintlig tryckavloppsledning. Dp 5223 medger användningen huvdgata och är en del av detaljplanen för Spillepengens trafikplats.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.



Utsnitt från Dp 5365



Utsnitt från Dp 5223

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Miljöprogram för Malmö stad 2009-2020
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015-2020
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012-2019
- Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö stad

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Mergim Hajdari
Planhandläggare