



UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Detaljplan för del av fastigheten Fosie 165:266 i Fosieby Industriområde i Malmö

HISTORIK I PROCESSEN

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag för Dp 5672 2019-11-14 för att möjliggöra markanvändning för industri, kontor, lager och handel samt planlägga en del av Skogholms ängar som naturmark inom Fosieby industriområde.

Fastighets- och gatukontoret har nu inkommit med önskemål om att utvidga planområdet för att inkludera den västra delen av Skogholms ängar och pröva möjligheten att planlägga de delar av Trehögsparken/Skogholms ängar, Fosie 165:266 och Fosie 164:241 som saknar detaljplan idag.

Uppdraget är ett tillägg till tidigare planuppdrag och inte ett nytt planärende.

SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för verksamheter inom industri och logistik i kombination med kontor som behövs i de verksamhetsområden som översiktsplanen pekar ut i området. En del av området är utpekad som park och natur i översiktsplanen. Genom att detaljplanlägga det som naturmark bevaras och skyddas även de gröna värdena inom området.

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

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Planläggningen motiveras av ett uttalat behov av industrimark i Malmö, både till små och till stora verksamheter. En del av området är utpekad för nytt verksamhetsområde i översiktsplanen. Den andra delen av området är utpekad som park och natur i översiktsplanen.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen *nya verksamhetsområden* och *park och natur* för området. Planområdet är utpekad som etapp 1 av utbyggnadsstrategi för verksamhetsområden, *Fosieby*. De föreslagna ändamålen är förenliga med detta.

ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet behöver gestaltungsprinciper för ett framtida verksamhetsområde studeras och fördjupas. Utredning av buller och riskförhållanden på platsen behöver utföras. Ett resonemang kring lämpliga byggnadshöjder på området, i förhållande till de befintliga kringliggande, behöver göras. Markens höjdförhållanden behöver vidare undersökas med hänsyn till dagvattenhantering på platsen. Planområdet har lågpunkter där det samlas vatten vid skyfall. Dessutom avvattnas området mot intilliggande fastigheter som verkar ha problem vid skyfall. Hur exploateringen kan genomföras utan att situationen förvärras på andra platser behöver utredas under planarbetet.

Bebyggelsens gestaltning och påverkan på landskapsbilden, utsikt, annonsläge och kulturmiljö behöver utredas vidare tillsammans med trafikstruktur, alstring och parkering. Länsstyrelsen är angelägen om att siktlinjerna mellan gravhögarna i parken ska bevaras, liksom omlandet till högarna. Fastighets- och gatukontoret har diskuterat olika lösningar på detta med länsstyrelsen. I detaljplaneprocessen måste frågan om en lämplig medelväg mellan bevarande och exploatering utredas vidare.

PLANFÖRFARANDE	<p>Standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse.</p> <p>Beslut om att samråda detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.</p>
ANTAGANDE	Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av stadsbyggnadsnämnden.
SÖKANDE	Fastighets- och gatukontoret
PLANPROGRAM	Planprogram har inte upprättats
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts
GÄLLANDE DP OCH FIB	PL 983, DP 4577, PL 854, DP 4092, PL 1137, PL 1292, PL 1223, PL 1181

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2019-11, 2020-08
Samråd	SBN	2020-10
Granskning	-	2021-01
Antagande	SBN	2021-05

Johanna Perlau
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Förslag nytt planområde



Blå markering visar ursprungligt planområde. Röd markering visar en del som läggs till i och med aktuellt planuppdrag.