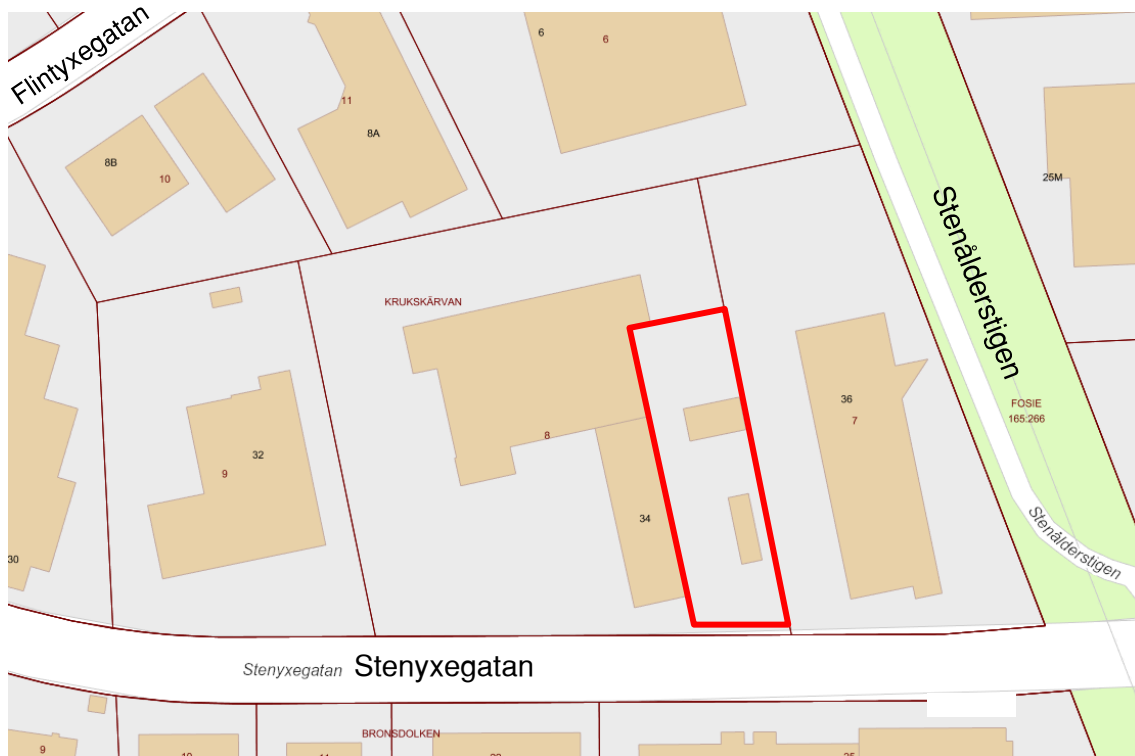




SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Krukskärvan 8 i Fosiemy
Industriområde i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Juni 2020	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Februari 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 1 mars – 25 mars 2021
Granskning April 2021	Beslut om granskning i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN antagande Maj 2021	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Juni 2021	

Planfakta

<p>Dp 5722</p> <p>Planförfarande Standard</p> <p>Sökande Corem Malmö AB</p> <p>Planhandläggare Mergim Hajdari mergim.hajdari@malmo.se</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
---	--

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.....	5
2.3 Trafik.....	5
2.4 Teknisk försörjning	6
2.5 Administrativa bestämmelser	7
3 Konsekvenser	8
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	8
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	8
3.3 Samhällskonsekvenser	9
4 Genomförande	11
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	11
4.2 Tekniska genomförandefrågor	11
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	11
5 Planeringsförutsättningar	12
5.1 Bakgrund och organisation.....	12
5.2 Planområdet	12
5.3 Tidigare ställningstaganden	15
5.4 Underlag till planarbetet	16

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt för en redan etablerad biltvätt att bli permanent. Verksamheten har idag ett tidsbegränsat bygglov.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Detaljplanen möjliggör biltvätt (G₁) på del av fastigheten Krukskärvan 8 för att bekräfta befintlig biltvätt. För att även bekräfta den industriverksamhet som pågår inom fastigheten reglerar detaljplanen även industri (I). Detaljplanen möjliggör en totalhöjd på 12 meter, vilket redan regleras i gällande detaljplan.

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. Planen innebär utökad användning i redan existerande industri- och verksamhetsområde.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i Fosieby industriområde och avgränsas i syd av Stenyxegatan, i väst, norr och öst av industrier. Detaljplanen berör del av fastigheten Krukskärvan 8. Planområdet är bebyggt med mindre byggnader i form av tvättbås för fordon. Bebyggelsen inom resten av fastigheten utgörs av lager- och kontorslokaler. Fastigheten ägs av Malmö stad. Krukskärvan 8 upplåts med tomträtt till verksamhetsutövaren.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Detaljplanen är en del av Fosie industriområde. Med goda vägförbindelser i trafiknätet och stora ytor är området lämpligt för funktioner enligt planförslaget. Planområdet är exploaterat med en tvättanläggning för fordon sedan tidigare. Planområdet är en del av en större fastighet som inrymmer en rad olika verksamheter.

2.2 Bebyggelse

Användningsbestämmelser för kvartersmark

- J** Ändamål för industriverksamheter. Inom detta användningsområde får industri uppföras. Planområdet och resterande del av fastigheten är sedan tidigare planlagt för industri.
- G₁** Ändamål för biltvätt. Bestämmelsen är en precisering av användningsområdet drivmedelsförsäljning (G). Bestämmelsen är förenlig med befintlig verksamhet inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark Marken får inte förses med byggnad. Planbestämmelsens syfte är att begränsa var byggnader får placeras inom kvartersmark med hänsyn till närheten av allmänna gatan. Avståndet på mellan prickmark och byggrätt förhåller sig till befintlig reglering inom Fosie industriområde.

Minst 20% av markytan måste vara genomsläpplig. Planområdet utgörs till största del av hårdgjord yta varför reglering om minsta andel genomsläpplig markyta inom planområdet regleras. Procentenheten motsvarar befintliga grönytor inom planområdet. Med genomsläpplig mark menas exempelvis grus, stenmjöl, armerat gräs, armerat grus och planteringsytor.

Bestämmelsen om **byggnadshöjd** regleras till en höjd om 12 meter. Detta för att den ska överensstämma med gällande detaljplan för området samt resterande reglering över fastigheten och på så vis upprätthålla en enhetlig stadsbild. Befintliga tvättbås inom planområdet är 4 respektive 3 meter höga. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden mäts utifrån medelmarknivån.

2.3 Trafik

Biltrafik

Mängden besökare till biltvätten är uppskattat till cirka 20 000 per år. Antal besökare sett till verksamhetens befintliga storlek bedöms inte öka efter detaljplanens genomförande.

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. Malmö's gällande parkeringspolicy- och norm ska följas.

Angöring

Angöring till verksamheten ska ske via Stenyxegatan.

2.4 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

För hela planområdet finns förbindelsepunkt till vattennätet längs med Stenyxegatan. Förbindelsepunkt för spillvatten finns i höjd med infart vid Stenyxegatan. Vattnet från tvättanläggningen ska ledas till spillvattenledningen och ska gå via olje- och slamavskiljare. Detta regleras via tillstånd för verksamheten.

Dagvatten

En del av planområdet ligger inom avrinningsområdet Risebergabäcken vilket är ett reglerat diktningföretag som redan idag är hårt belastad och bäcken har svämmat över vid de senaste årens stora regn. Avrinningsområdet är dimensionerat för 1,5 l/s, ha. Detta innebär att man inte har rätt att släppa ut mer vatten till bäcken och att bäcken inte har kapacitet för mer vatten än så. Mot bakgrund av detta är det av mycket stor vikt att dagvattenflödet till Risebergabäcken inte ökar i samband med ny exploatering i avrinningsområdet. Planområdet avvattnas genom befintliga dagvattenledningar. Fördröjning kan med fördel ske inom planområdets grönytor, där möjlighet att anordna dike eller magasin finns.



Planområdet i röd färg och möjliga gröna ytor för fördröjning av dagvatten i gult.

Skyfallshantering

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om att minst 20% av markytan måste vara genomsläpplig. Bestämmelsen har som syfte att minska risken för översvämning genom att underlätta infiltration av dagvatten.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med *Avfallsplan, 2016–2020*, för Malmö stad. Hämtställen utformas utifrån VA Syds krav, där dragvägen för kärlen 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

Planområdet är försörjt med befintliga ledningar för fjärrvärme.

Gas

Det finns möjlighet att koppla sig till befintliga gasledningar längs med Stenyxegatan om så önskas i framtiden.

Elförsörjning

Planområdet är försörjt med befintliga ledningar för el.

2.5 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Utökad lovplikt

Marklov krävs för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom område som markerats med b₁ på plankartan. Planområdet utgörs till största del av hårdgjord yta varför reglering om minst andel genomsläpplig yta är aktuell.

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. Planförslaget bekräftar befintlig markanvändning.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Detaljplanen medger en byggnadshöjd om 12 meter vilket är i enlighet med gällande detaljplan för fastigheten. Planområdet ligger inom befintligt industriområde med storskalig bebyggelse. Detaljplanen bedöms inte påverka stads- eller landskapsbilden på något avgörande sätt.

Grönstruktur

Inom planområdet finns grönska i form av gräs. Gräsytan upptar en mindre del av planområdet utmed Stenyxegatan samt en yta i norra delen. Planförslaget medför ingen förändring av denna grönyta eftersom planområdet redan är ianspråktaget och planen syftar enbart på att bekräfta befintlig markanvändning. Införandet av bestämmelsen för maximal hårdgjord yta är ett sätt att bevara grönskan inom planområdet. Idag motsvarar cirka 20% av planområdet grön mark.

Risker och säkerhet

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

Luftkvalitet

Enligt miljöbalken 5 kap 3 § ska kommuner och myndigheter ta hänsyn till miljö kvalitetsnormer (MKN) vid planering och planläggning. Detaljplanen medger användningsområdena industri samt biltvätt. Ändamål för industri är i enlighet med gällande detaljplan och biltvätten är befintlig på platsen med bedömning att biltrafiken inte kommer öka till följd av planen, varför det sammantaget bedömts att ny detaljplan inte riskerar att negativt påverka luftkvaliteten. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte innebära en ökning av biltrafiken i området, och inte heller innebära risk för negativ påverkan på luftkvaliteten.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Risebergabäcken. Risebergabäcken är inte en recipient ur ett vattenförekomstperspektiv, men en känslig mottagare ur både ett flödes- och föroreningsperspektiv. Slutlig recipient är Sege å: Havet-Torrebergabäcken vilket räknas som vattenförekomst och ekologisk status är otillfredsställande som uppnår ej god kemisk status.

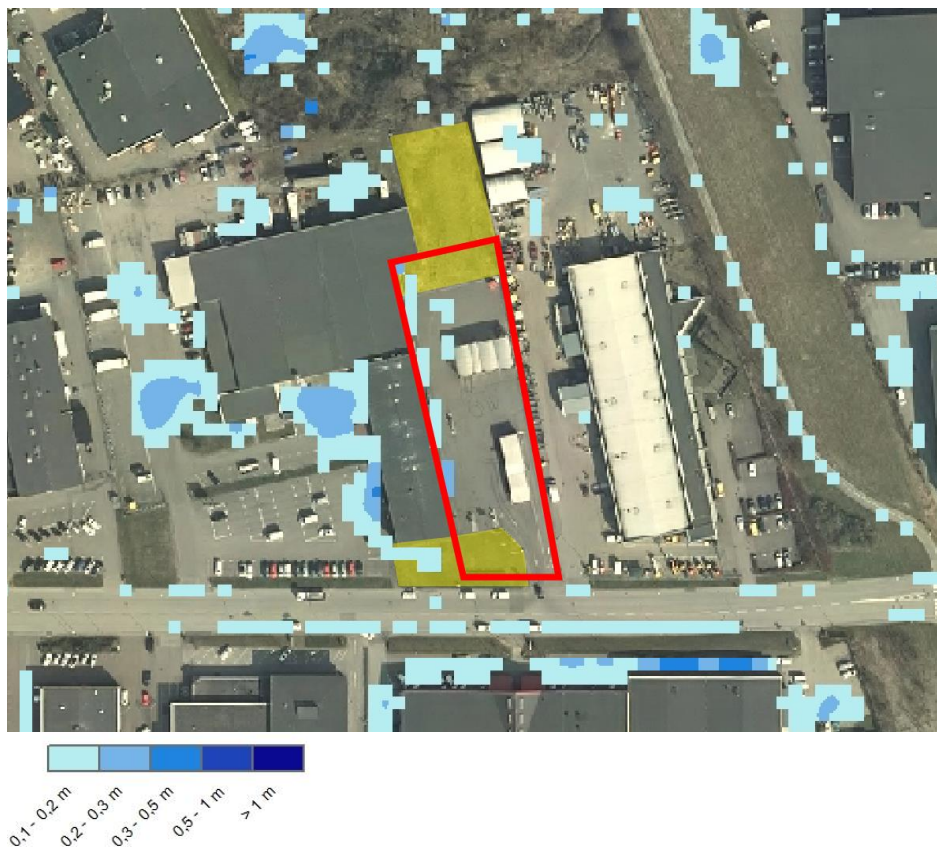
Ändringen av detaljplanen innehåller en bestämmelse som innebär att minsta andelen genomsläpplig mark inom planområdet inte kommer minska i förhållande till dagsläget, vilket innebär att vattenföringen till recipienten inte förväntas öka.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte försvåra möjligheten att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Fastigheten Krukskärvan 8 är enligt Malmö stads skyfallskartering från 2019 drabbat av översvämningar vid skyfall.

I dagsläget består planområdet av cirka 80% hårdgjorda ytor i form av asfalt och mindre takytor. Resterande 20% utgörs av gräsytor. Planförslagets genomförande bedöms inte negativt påverka skyfallshanteringen inom planområdet. Mängden släppt dagvatten kan bland annat påverkas av mängden hårdgjord yta inom området. I och med planförslaget medförs det inte någon förändring i vattenflödena.



Beräknat maximalt översvämningsdjup vid ett 100-årsregn. Gul färg visar möjliga ytor för hantering av skyfall. Planområdet i röd färg.

Omgivningsbuller

Möjliggörandet av biltvätt som detaljplanen innebär, bekräftar befintlig verksamhet inom planområdet. Detaljplanen bekräftar även industri, vilket är den reglerade användningen i tidigare detaljplan. Planområdet ingår i ett större industri- och verksamhetsområde och har därmed inga bostäder i närheten.

Bedömning har gjorts att omgivningsbuller inte kommer öka. Bullerfrågan är också självreglerande i verksamhetstillståndet då det inte får bullra över en viss nivå.

Trafikkonsekvenser

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

3.3 Samhällskonsekvenser

Kommunal service

Planförslaget omfattar inte någon kommunal service och bedöms inte få någon påverkan på kommunal service utanför området.

Kommersiell service

Planförslaget innebär att befintlig verksamhet kan fortsätta vara i bruk i Fosie industriområde och bidra till den kommersiella servicen i Malmö. Genomförandet av detaljplanen bidrar till en variation av verksamheter i området vilket också gynnar det kommersiella utbudet.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

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

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Teknisk försörjning

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

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

Brand

Planområdet är belägen inom normal insatstid för räddningstjänsten, 10 minuter.

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.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att verksamheten är befintlig och på så vis lämplig för ändamålet så den kan bli permanent. Planförslaget bedöms också lämpligt eftersom markanvändningen i ett befintligt verksamhetsområde blir mer flexibel.

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.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Historik i processen

Befintlig verksamhet inom aktuellt planområde har ett tidsbegränsat bygglov som går ut under våren 2021.

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 Fosiemy industriområde längs med Stenyxegatan. Planområdet avgränsas av Stenyxegatan i söder och industriverksamheter i norr, väst och öst.

Detaljplanen berör del av fastigheten Krukskärvan 8. Fastigheten ägs av Malmö stad. Fastigheten upplåts genom tomträtt till Corem Fastigheter AB. Planområdet är cirka 3400 kvadratmeter.



Planområdet markerad med röd linje.

Platsens historik

Fosieby industriområde började exploateras 1970. De arkeologiska fynd som gjordes inspirerade namngivningen av gatorna i området.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet ligger inom Fosieby industriområde som är ett verksamhetsområde beläget mellan Yttre Ringvägen, Inre Ringvägen samt Malmöringen/Kontinentalbanan och Godsstråket genom Skåne. Cirka 100 meter öster om planområdet löper Stenålderstigen, vilken i norr ansluter till Trehögsparken och i söder till Grödehögsparken.

Bebyggelse

Planområdet är del av fastigheten Krukskärvan 8 som idag består av en större byggnad som inrymmer en rad olika verksamheter så som kontor, lager samt flyttfirma. I sydöstra delen av fastigheten vilket är aktuellt planområde, finns mindre bebyggelse i form av tvättbås avsedda för tvätt av fordon. Det finns totalt 7 bås varav 3 är avsedda för högre fordon, exempelvis lastbil och husvagn.

Planområdet ingår i karaktären ”Existerande verksamhetsområden” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*. Enligt programmets rekommendationer ska verksamhetsområden i första hand tillgodose markbehov för verksamheter som är störande eller farliga för omgivningen, eller av andra skäl inte kan infogas i blandad stadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Inom planområdet finns inga redovisade värdefulla bebyggelsemiljöer.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom området. Området är sedan tidigare antikvariskt undersökt. Tidigare har härdar (avgränsad eldplats) påträffats och undersökts innan det tagits bort.

Naturmiljö

Enligt *Naturvårdsplan för Malmö* finns två värdefulla naturområden i närheten av planområdet. Det är naturområde 141 (Flintyxegatan 4, ruderatmark, klass 2) och naturområde 95 (Stenyxegatans slut, ruderatmark, klass 3).



Områden med naturvärden i grön skraffering och planområdet i röd linje.

Topografi, landskap, grönstruktur

Planområdet är jämnt och ligger kring +35,8 och +36,2 meter över havet. Inom planområdet finns ett litet inslag av vegetation i form av gräs i södra samt norra delen. Grönytan i norra planområdet angränsar till en större grönyta som är del av fastigheten.

I grönplanen anges att planområdet har tillgång till nästintill samtliga sorters grönytor i Malmös stadsdelar. Det lider brist på 1 underkategori.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet, på Stenyxegatan, trafikerar stadsbusslinje 31. Avgångar sker ungefär var 30:e minut.

Cirka 3,2 kilometer västerut om planområdet ligger Station Svågertorp med lokala och regionala förbindelser med både buss och tåg. Station Hyllie ligger cirka 4,2 kilometer nordväst om planområdet med lokala, regionala, nationella och internationella tågförbindelser samt ytterligare stads- och regionbussar.

Gång-, cykel- och biltrafik

Upphöjd gångbana med kantsten finns på vardera sida av Stenyxegatan vilket är en bred industrigata i sin helhet.

Öster om planområdet löper Stenålderstigen som har en kombinerad gång- och cykelväg, som även är en del av stadens övergripande cykelvägnät.



Orange linje visar det övergripande cykelvägnätet, planområdet markerat med röd linje.

Teknisk försörjning

Planområdet är försörjt med ledningar för el, tele och VA med separata ledningar för dag- och spillvatten.

5.3 Tidigare ställningstaganden

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 detalplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detalplaner är PL 989 och PL 1216.

PL 989 är en större stadsplan fastställd av länsstyrelsen 1971. Detaljplanen medger industriändamål för berörd fastighet med en byggnadshöjd om 12 meter. Utmed Stenyxegatan finns en remsa med prickmark där bebyggelse ej är tillåtet.

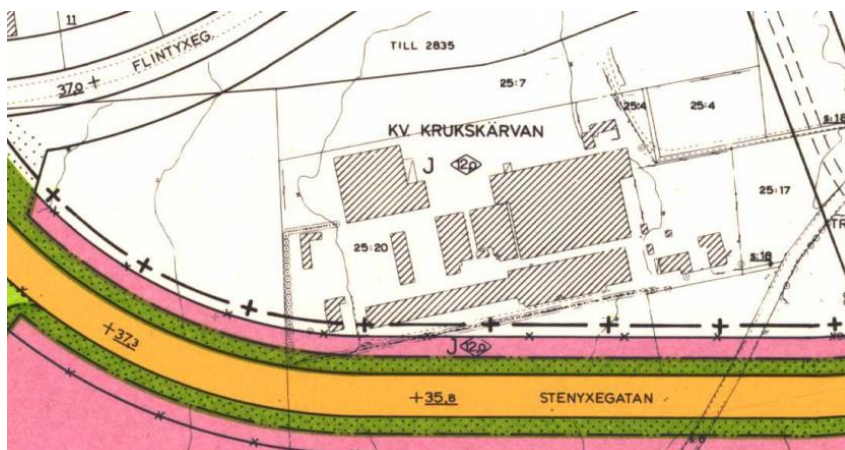
PL 1216 är också en stadsplan fastställd 1977. Här berörs endast fastighetens angränsande del mot Stenyxegatan där hälften av den prickade marken från tidigare stadsplan ersätts med industriändamål samt byggnadshöjd om 12 meter, likt PL 989.

Tomtindelningen TI 780 gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

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



Utsnitt från PL 989.



Utsnitt från PL 1216.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Miljöprogram för Malmö stad 2009-2020
- Policy och norm för mobilitet och parkering Malmö, 2020
- Avfallsplan 2016-2020 för Malmö Stad och Burlövs kommun

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Mergim Hajdari
Planhandläggare