



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Cornus 10 i Virentofta i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Maj 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 1 juni – 30 juni 2022
Granskning September 2022	
SBN antagande November 2022	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft December 2022	

Planfakta

<p>Dp 5788</p> <p>Planförfarande standard</p> <p>Sökande Privat fastighetsägare</p> <p>Planhandläggare Ted Gustavsson ted.gustavsson@malmo.se tel 010 - 4522279</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 Bebyggelse	5
2.2 Trafik.....	5
2.3 Teknisk försörjning	6
2.4 Administrativa bestämmelser.....	6
3 Konsekvenser	6
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	6
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	6
3.3 Konsekvenser för fastigheter	8
3.4 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	10
5.1 Bakgrund och organisation	10
5.2 Planområdet.....	10
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	11
5.4 Underlag till planarbetet.....	12

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en delning av fastigheten Cornus 10, så att verksamhetsbyggnad respektive bostadsbyggnad kan ligga på varsin fastighet. Syftet är också att göra befintlig charkuteriverksamhet planenlig. Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

I den östra delen av planområdet tillåts bostäder och i den västra delen tillåts centrumverksamhet. Gällande fastighetsindelningsbestämmelse tas bort så att nya fastigheter kan bildas. Bebyggelsens omfattning regleras så att befintlig bebyggelse blir planenlig samt att eventuell ny bebyggelse anpassas till sin omgivning i skala.

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.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

Planförslaget gör det möjligt att dela fastigheten, så att verksamhetsbyggnad respektive bostadsbyggnad kan ligga på varsin fastighet. Planförslaget medför att befintlig charkuteriverksamhet blir planenlig. Planförslaget säkerställer att eventuell ny bebyggelse anpassas till sin omgivning i skala.

2.1 Bebyggelse

Användning

I den östra delen av planområdet är bostäder tillåten användning, vilket anges med bestämmelsen *B-Bostäder* på plankartan.

I den västra delen av planområdet tillåts centrumverksamhet med bestämmelsen *C-Centrum*. Det medför att befintlig charkuteriverksamhet blir planenlig. Användningen centrum ger möjlighet för handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamhet ingår i användningen.

Exploateringsgrad, täthet, höjder

Bebyggelsen regleras, liksom i nu gällande detaljplan, med en byggnadshöjd på 4,5 meter genom bestämmelsen h_1 .

Inom användningsområdet *B-bostäder* regleras utnyttjandegraden med beteckningen e_1 till att största byggnadsarea är 50 % inom egenskapsområdet. Det är en anpassning till befintliga förhållanden då knappt 50 % av egenskapsområdet är bebyggt idag.

Inom användningsområde B regleras exploateringsgraden e_2 till 25 % inom egenskapsområdet vilket är en anpassning till befintliga förhållanden. Knappt 25 % av egenskapsområdet är bebyggt idag.

Liksom i nu gällande detaljplan regleras att marken inte får bebyggas, så kallad prickmark, i anslutning till Videdalsvägen och Klågerupsvägen.

Fastighetsstorlekar

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelse tas bort. Detta medför att fastighetsägaren kan ansöka om avstyckning för att bilda en ny fastighet. Fastigheternas arealer efter avstyckning blir ca 550 kvm för område med beteckningen C och cirka 730 kvadratmeter för område med beteckningen B.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

2.2 Trafik

Bilparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Då detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning så har inte bilplatsbehovet beräknats. Bilparkering föreslås att lösas på samma sätt som idag det vill säga på egen fastighet.

Befintligt enbostadshus har två parkeringsplatser.

Charkuteriverksamheten har en parkering med cirka åtta platser i anslutning till verksamheten. Infart till charkuteriverksamheten sker från Videdalsvägen. Vid Klågerupsvägen är det förbjudet att stanna i anslutning till verksamheten enligt skyltning.

Det finns möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade både vid charkuteriverksamheten och vid bostadsdelen.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten.

De finns goda möjligheter att placera cykelparkering i anslutning till entréer både för bostad och verksamhet.

Angöring

Angöringsplats finns idag i anslutning till entréer både för bostad och för verksamhet. Planförslaget medför inte några förändringar jämfört med idag.

2.3 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten, värme, gas, elförsörjning

Fastigheten är idag ansluten till befintligt ledningsnät i Videdalsvägen och Klågerupsvägen. Planförslaget medför inte några förändringar jämfört med idag. Om det sker en avstyckning av fastigheten Cornus 10 finns behov av nya anslutningar.

Avfallshantering

Om det sker en avstyckning av fastigheten Cornus 10 finns behov av en uppdelning av avfallshantering för respektive fastighet.

2.4 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

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.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Detaljplanen bekräftar befintlig användning och säkerställer att eventuell ny bebyggelse anpassas till omgivning i skala.

Planförslaget bedöms inte förändra stadsbilden.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelses kulturvärden bedöms främst utgöras av bebyggelsens skala och placering. Detta säkerställs genom planbestämmelser.

Risker och säkerhet

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

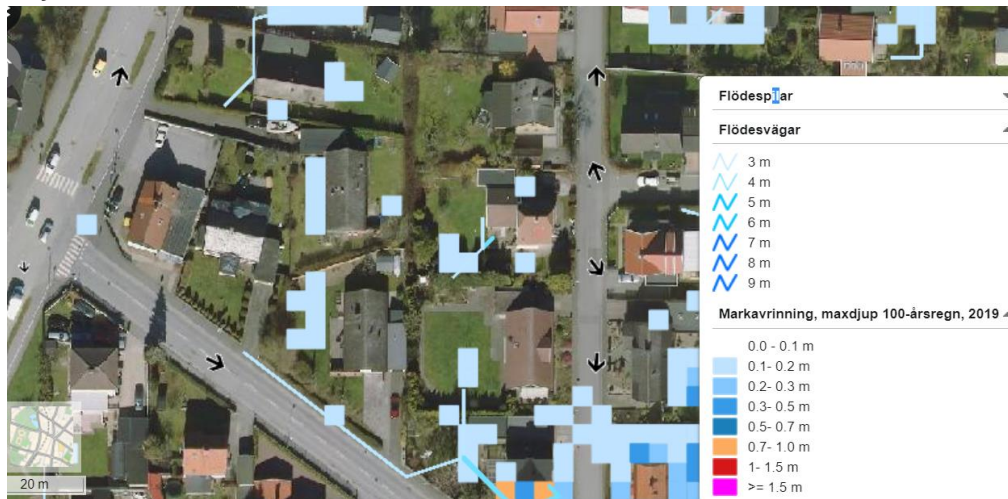
Luftkvalitet

Trafiktillskottet som planen ger upphov till bedöms inte medföra någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Vattenkvalitet

Närmsta recipient för dagvattnet är Risebergabäcken som leder vattnet till Sege å. Slutlig recipient är Södra Öresunds kustvatten (SE552500-124461). Enligt Vatteninformationssystem Sverige, januari 2012, har Södra Öresunds kustvatten måttlig ekologisk status på grund av övergödning och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten är fastställda till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödningen samt god kemisk ytvattenstatus 2015. Sege å har en otillfredsställande ekologisk status framför allt på grund av övergödning. Detaljplanen innebär ingen förändring ifrån dagsläget. Detaljplanen bedöms inte komma att påverka grundvattenstatusen. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte försvåra möjligheten att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Skyfall



Utdrag ur Malmö stads skyfallssimulering som redogör för maxdjup vid 100-årsregn samt flödesvägar och markavrinning vid skyfall.

Planområdet ligger högre än omgivningen vilket medför att ytor nedströms kan påverkas av hur planområdet utformas. Planförslaget medför ingen förändring avseende skyfall jämfört med idag.

Markföroreningar

Planområdet bedöms inte innehålla förorenad mark. Planområdet utgjordes av jordbruksmark innan det bebyggdes. Det finns inga indikationer på att det funnits verksamhet inom planområdet som skulle kunna medföra markföroreningar.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

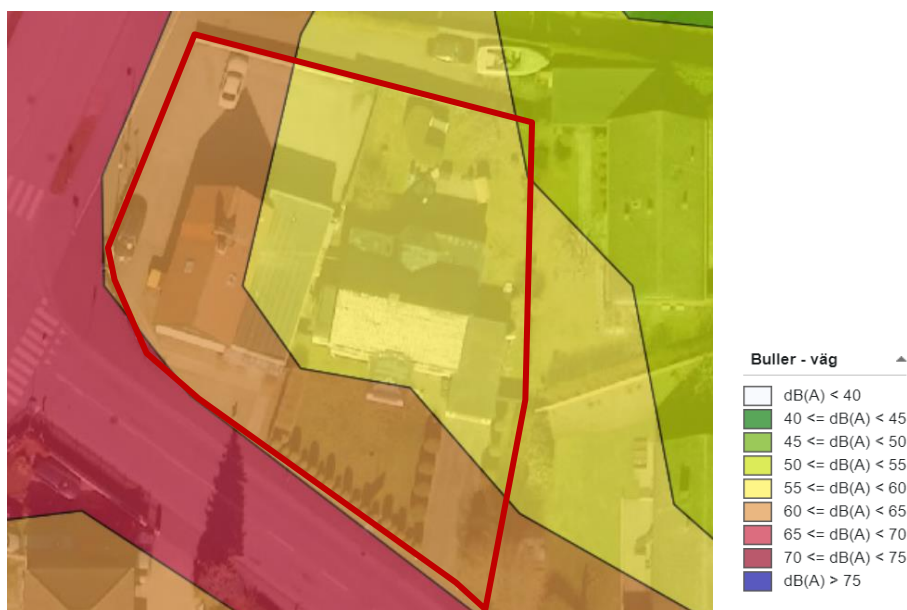
Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55

dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Klågerupsvägen och Videdalsvägen. Översiktlig bullerutredning Malmö stad (2017) visar att bullernivån vid fasad vid befintligt bostadshus är mellan 55 och 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

För större delen av utemiljön ligger bullernivån på mellan 55 och 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Mot Klågerupsvägen är bullernivån mellan 60 och 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. I en mindre del i den nordöstra delen av fastigheten är bullernivån mellan 50 och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Det är tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent.



Ekvivalent ljudutbredning fastigheten Cornus 10. Planområdet markerat med röd linje.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några förändringar avseende trafik jämfört med idag.

3.3 Konsekvenser för fastigheter

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelingsbestämmelser för fastigheten Cornus 10 tas bort. Detta medför att fastighetsägaren kan ansöka om avstyckning för att bilda nya fastigheter. En lämplig fastighetsindelning är att område med beteckningen *B-bostäder* utgör en egen fastighet, på 728 kvadratmeter, samt att område med beteckningen *C-centrum* utgör en egen fastighet, på 545 kvadratmeter.

3.4 Samhällskonsekvenser

Kommersiell service

Detaljplanen ger möjlighet till kommersiell service genom bestämmelsen centrum. Detaljplanen medför att befintlig kommersiell verksamhet blir planenlig.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Planområdet omfattar endast kvartersmark, vilken fastighetsägaren ansvarar för. Fastighetsägaren ansvarar även för frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Brand

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

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. Exploatören ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören 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

Då fastighetsindelingsbestämmelse tas bort ges möjlighet till en ny fastighetsindelning.

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 byggnaden mot Videdalsvägen är anpassad för charkuteri-verksamhet och att det är önskvärt att ha verksamheten kvar i området. För att underlätta för verksamhetsutövaren och fastighetsägaren behöver en fastighetsindelning möjliggöras.

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.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från kulturförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i östra delarna av Malmö i området Virentofta, vid korsningen Klågerupsvägen - Videdalsvägen. Planområdet utgörs av fastigheten Cornus 10. Fastigheten är i privat ägo och är cirka 1340 kvadratmeter stor.



Flygfoto. Planområdet markerat med röd linje.

Bebyggelse

Fastigheten Cornus 10 är bebyggd med en verksamhetslokal som innehåller ett charkuteri, samt ett enbostadshus. Planområdet ingår i karaktären ”småskalig bebyggelse” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*.



Snedbild över fastigheten sedd mot norr.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Skalan, höjd, takform samt placering av befintlig bebyggelse har ett kulturmiljövärde.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Vegetation

Den västra delen av planområdet, med charkuteriverksamhet, är hårdgjord. Bostadsdelen i öster har stor andel gräsytor samt träd och buskvegetation.

Gång-, cykel- och biltrafik

Det finns ett välutvecklat gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet. Planområdet nås med bil från Klågerupsvägen.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för el, tele, gas och VA finns längs med Videdalsvägen och Klågerupsvägen.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen *existerande blandad stadsbebyggelse* för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Området ligger inom uppmärksamhetsområde för skyfall avseende närhet till Risebergabäcken som idag är hårt belastad. Mot bakgrund av detta är det av mycket stor vikt att dagvatten- och skyfallsflödet till Risebergabäcken inte ökar i samband med ny exploatering i avrinningsområdet.

Gällande detaljplaner

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är PL 658. Fastigheten är planlagd för bostäder.

Tomtindelningen T11280K-120C gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Bostadspolitiska mål, 2018-2022
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, 2020
- Kretsloppsplan 2021-2030 för Malmö Stad och Burlövs kommun

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Ted Gustavsson
Planhandläggare