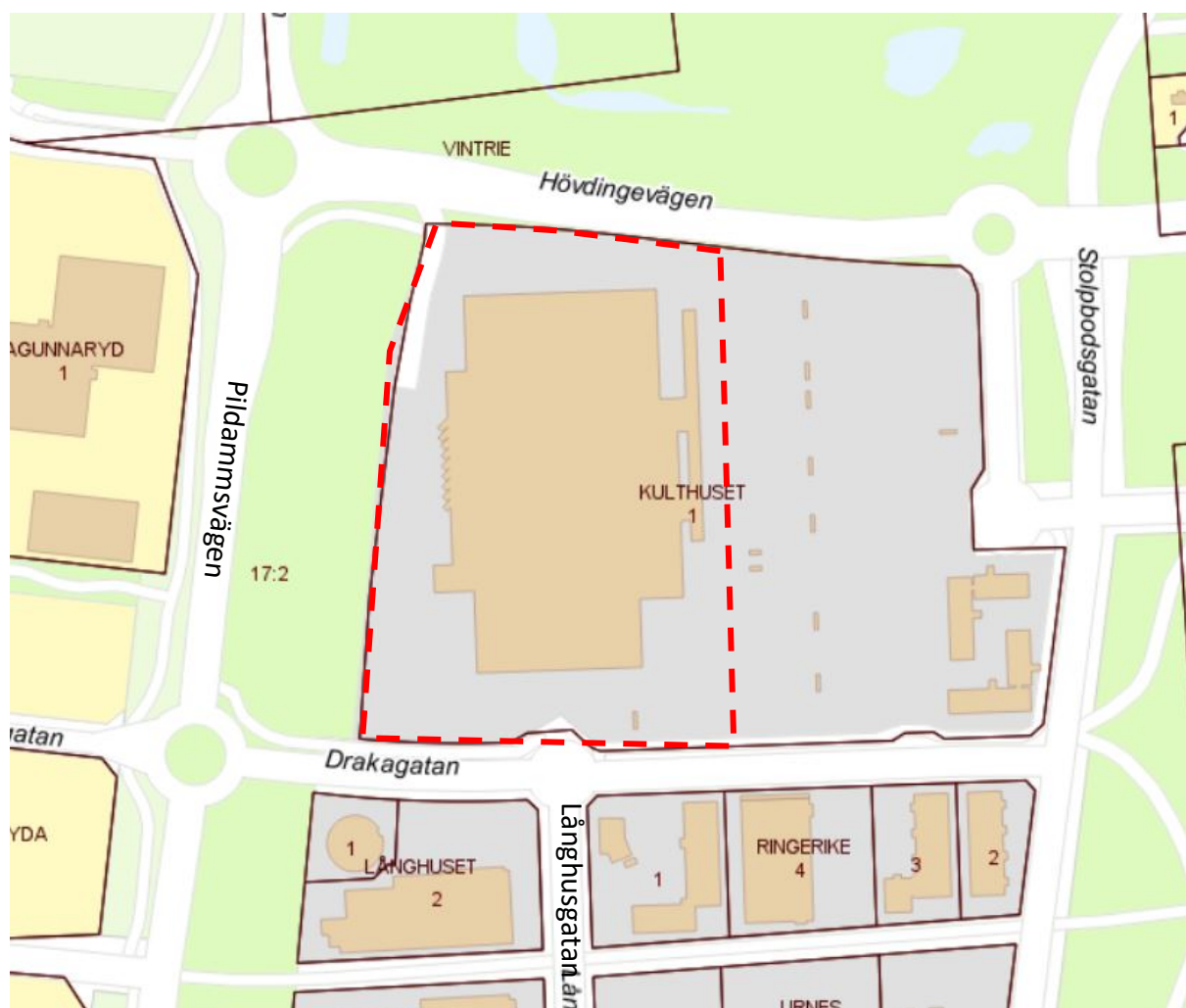




## TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Kulthuset 1 i Svågertorp i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd streckad linje.

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Februari 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 2 mars – 31 mars 2022
Granskning Maj 2022	Granskningstid 30 maj – 27 juni 2022
SBN antagande Oktober 2022	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

## Planfakta

### Planhandlingar

- detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

### Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

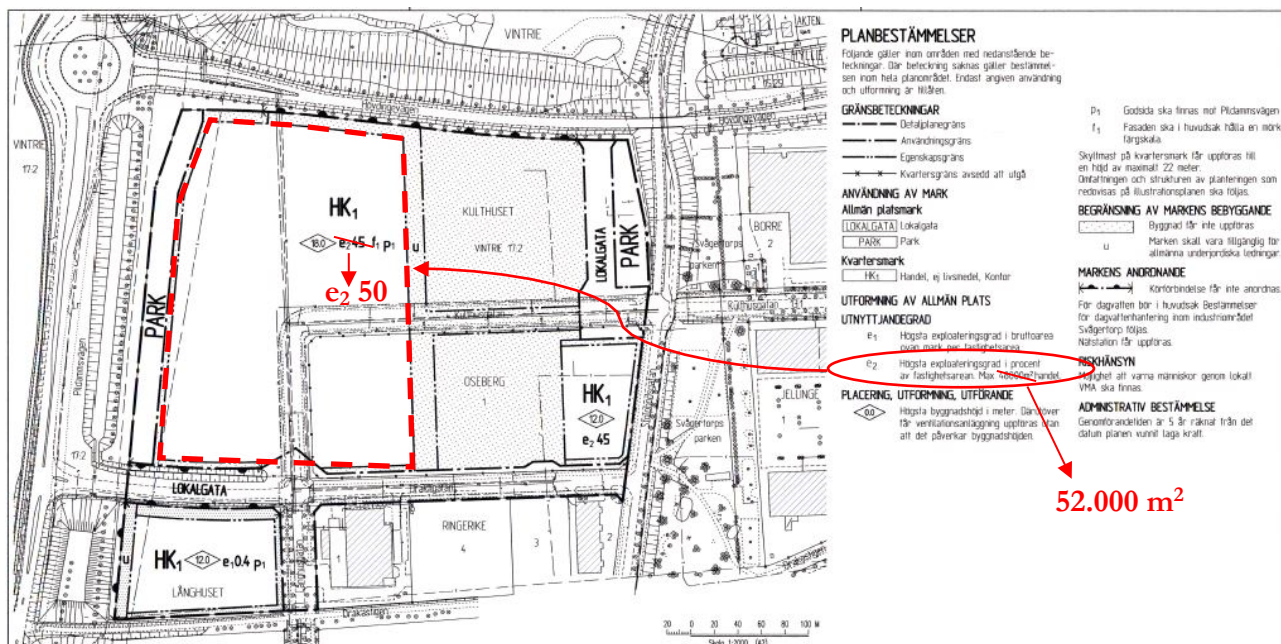
# 1 Tillägg till planbestämmelser

## Utnyttjandegrad

UTNYTTJANDEGRAD	
e <sub>1</sub>	Högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea.
e <sub>2</sub>	Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarean. Max 48000m <sup>2</sup> handel.
..	

Utdrag ur gällande plankarta för Dp 4944

e<sub>2</sub> ”Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarean” ändras från 45 till **50%** och ”max yta handel” ändras från 48.000 till **52.000 m<sup>2</sup>** handel. Detta gäller det västra området av fastigheten, det som utgör planområde i denna detaljplanändring,



Utdrag ur gällande plankarta för Dp 4944. Planförslagets utökade exploateringsgrad gäller inom egenskapsområdet markerat med rött.

Ändrad planbestämmelse:

## Utnyttjandegrad

e<sub>2</sub> Högsta exploateringsgrad i procent av fastighetsarean. Max 52 000 m<sup>2</sup> handel.

# 2 Tillägg till planbeskrivning

## 2.1 Syfte och sammanfattning

### SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka bygggrätten som idag gäller för Dp 4944 med 4.000 m<sup>2</sup> i bruttoarea (BTA), för att möjliggöra en utbyggnad av IKEAs verksamhet genom en tillbyggnad av befintlig varuhusbyggnad. Bakgrunden till planändringen är att



IKEA avser att etablera en extra, automatiserad lagerbyggnad för e-handel och varuutlämning.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om detta är lämpligt eller inte.

## 2.2 Planförslag

Planförslaget innebär att byggrätten i gällande detaljplan utökas. Dp 4944 medger att 45 procent av fastighetsarean, dvs. 47.700 m<sup>2</sup> BTA tillåts. Därtill begränsas den totala mängden BTA för handel till max 48.000 m<sup>2</sup>. Den befintliga varuhusbyggnaden utnyttjar idag 44.000 m<sup>2</sup> BTA med handel och upptar ca 28.000 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Den totala arean på fastigheten är 106 027 m<sup>2</sup>.

Planändringen innebär en utökning av den totala mängden tillåtna kvadratmeter för handel inom planområdet från 48.000 m<sup>2</sup> till 52.000 m<sup>2</sup>, samt en ändring av den tillåtna bruttoarea i procent av fastighetsarean, från 45% till 50%. På så sätt möjliggörs en tillbyggnad på ca 8.000 m<sup>2</sup> i planområdet för denna detaljplanändring.



Ortofoto på planområdet, som visas med röd linje.

### Parkering

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.

Det behov av bil- och cykelplatser som den planerade tillbyggnaden ger upphov till bedöms kunna lösas inom befintligt bestånd av parkering.

## 2.3 Konsekvenser

### Bedömning av miljöpåverkan

Del av fastigheten Kulthuset 1 är belägen i ett befintligt verksamhetsområde, Svågertorp. Planförslaget bedöms utgöra en liten förändring av området och medför inga risker för miljö och hälsa. Detaljplaneändringens genomförande bedöms därmed inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

### Stadsbild

Planförslaget innebär en utökning av den totala byggrätten inom området, eftersom gällande detaljplan endast medger en högsta exploateringsgrad på 45% av fastighetsarean och max 48.000 m<sup>2</sup> BTA handel. Tillbyggnaden till det befintliga varuhuset blir en automatiserad lagerbyggnad för e-handel med tillhörande varuutlämning. Tillbyggnaden blir cirka 8.000 m<sup>2</sup>.

Tillbyggnaden kan komma att placeras på två olika platser; en möjlighet är placering i sydväst, dikt an det sydvästra hörnet på varuhuset. Den andra möjligheten är placering under varuhusets norra del, direkt under det befintliga varuhuslagret. Varuhuset är byggt på pelare för att möjliggöra parkeringsplatser under.



--- Placering under varuhuset.

— Placering i sydväst.

Vid placering i sydväst blir tillbyggnadens fasader mycket exponerade; utmärkt skyltläge.

### Gestaltning

Placering i sydväst: tillbyggnaden kommer att sträcka sig närmare den allmänna platsmarken än vad varuhusbyggnaden gör idag. Fasaden blir därmed mer synlig från Pildammsvägen, Drakagatan och övrig omgivning. Det är därför viktigt att tillbyggnaden upplevs som mer än en sluten volym i plåt, att det händer något mer med fasaden än en

monoton blåyta; förslagsvis: ett glasparti eller en skyltlogga. Tillbyggnaden ska även harmoniera med den befintliga byggnaden.

Placering i norr: eftersom denna placering sker under varuhuset kommer tillbyggnaden inte vara synlig utifrån.

### **Övriga konsekvenser**

#### **Trafik**

Den planerade tillbyggnaden bedöms generera cirka 150 fordonsrörelser per riktning och dag från kunder till varuhuset och därutöver cirka 40 fordonsrörelser per riktning och dag med mindre leveransfordon.

Om tillbyggnaden görs i sydväst beräknas att tillkommande trafiken kommer huvudsakligen belasta cirkulationsplatsen i korsningen Drakagatan-Långhusgatan.

Belastningsberäkningar för korsningen Drakagatan-Långhusgatan visar på låga belastningsgrader (under 0,5 vid högtrafik där 1,0 är korsningens teoretiska kapacitet) även med trafiken till den planerade tillbyggnaden. Därmed bedöms den planerade tillbyggnaden, om den placeras i sydväst, inte ge upphov till något behov av ombyggnader av infarter eller gator.

Om tillbyggnaden görs under varuhusets norra del, beräknas att tillkommande trafiken kommer huvudsakligen belasta cirkulationsplatsen i korsningen Hövdingevägen-Kulthusgatan.

Belastningsberäkningar för korsningen Hövdingevägen-Kulthusgatan visar på låga belastningsgrader även med trafiken till den planerade tillbyggnaden. I det fallet att tillbyggnaden placeras i norr bedöms den inte ge upphov till något behov av ombyggnader av infarter eller gator.

#### **Skyfall**

En utredning av skyfallshantering vid utbyggnad i sydväst har tagits fram av Sweco, daterad 2022-09-22. Slutsatsen sammantaget är att vid utbyggnad i sydväst kan skyfallshanteringen, med en genomtänkt höjdsättning, ske inom fastighetsgränserna.

## **2.4 Genomförande**

### **Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

Planförslaget medför inga fastighetsrättsliga frågor/ändringar, IKEA fastighets AB äger och förvaltar hela fastigheten.

### **Övriga genomförandefrågor**

Planändringen påverkar inte de organisatoriska, tekniska och ekonomiska genomförandefrågorna i gällande detaljplan.

Alla eventuella kostnader i samband med planens genomförande, såsom förflyttning eller ändring av E.On:s ledningar eller anläggningar, bekostas av exploatören.

Skyfall ska omhändertas inom fastighetsgränserna.

Den utökade bygg rätt som denna ändring av detaljplan möjliggör är en del av en större utbyggnad som planeras inom fastigheten. Den huvudsakliga delen av den större utbyggnaden prövas i detaljplan 5779. Aktuell etapp behöver föregå Dp 5779 för att utbyggnadsprocessen ska vara effektiv.



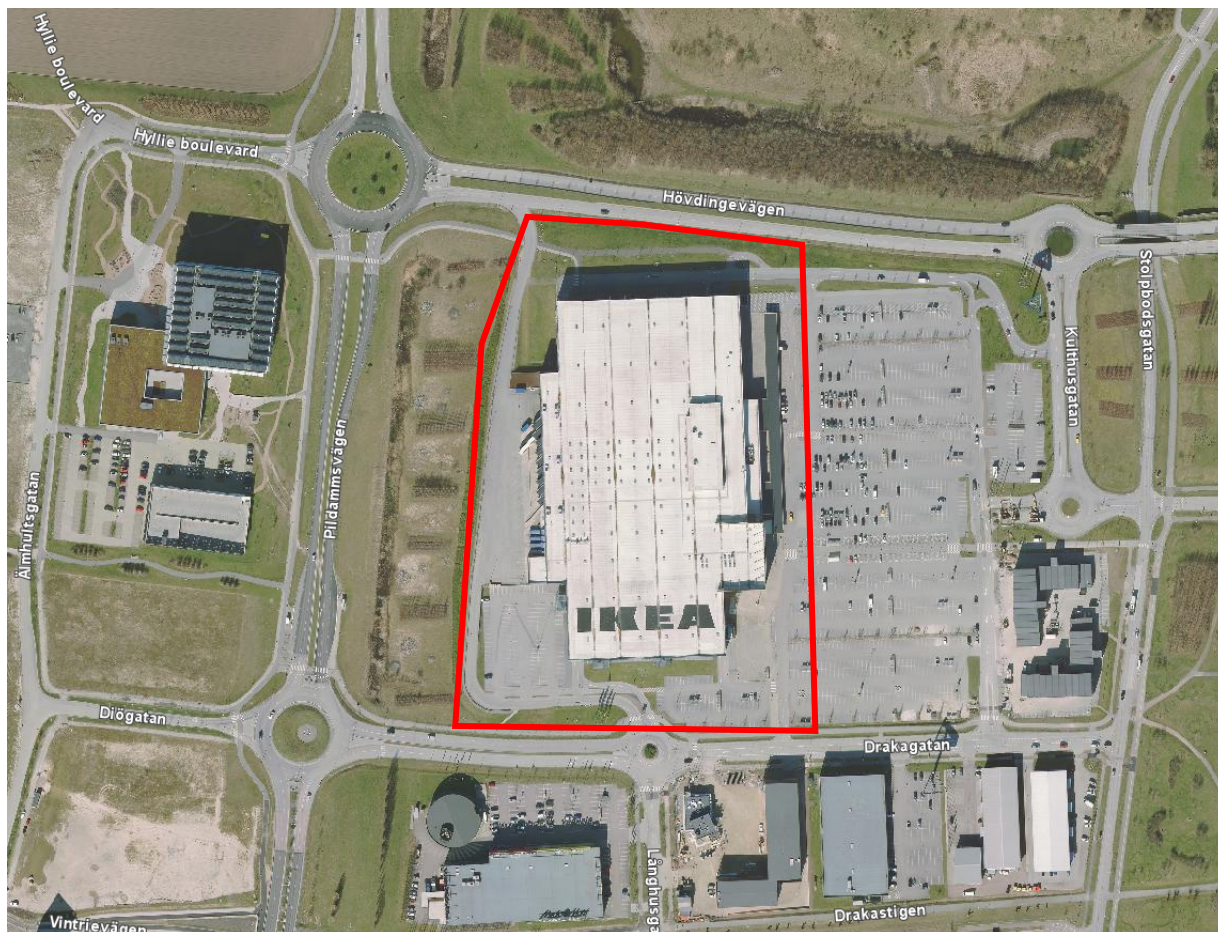
## 2.5 Planeringsförutsättningar

### Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

### Plandata

Planområdet är beläget i norra Svågertorps verksamhetsområde och avgränsas i väster av Pildammsvägen, i norr av Hövdingevägen, i öster av varuhusets markparkering och i söder av Drakagatan.



Ortofoto från plan-och byggtlasen. Planområdet är markerad med röd linje.

### Tidigare ställningstaganden

*Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken*

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

*Överensstämmelse med översiktsplanen*

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

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

*Gällande detaljplaner*

För planområdet gäller detaljplan, Dp 4944, laga kraft 2008-10-23. Detaljplanen anger kvartersmark som får bebyggas med handel, ej livsmedel, och kontor.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Vid framtagandet av Dp 4944 bestod planområdet av del av fastigheten Vintrie 17:2 samt fastigheten Oseberg 1 vilka totalt omfattar 106.027 m2. Dessa utgör sedan 2008-10-27 fastigheten Kulthuset 1. IKEA fastighets AB äger och förvaltar Kulthuset 1.

**Utredningar till grund för planförslaget**

- Trafikutredning Kulthuset 1, Sweco, 2022-06-17
- Parkeringsutredning (inkluderad i trafikutredning ovan)
- Utredning skyfallshantering vid utbyggnad i sydväst, Sweco, 2022-09-22

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre  
Enhetschef

Claudia Zúñiga  
Planhandläggare