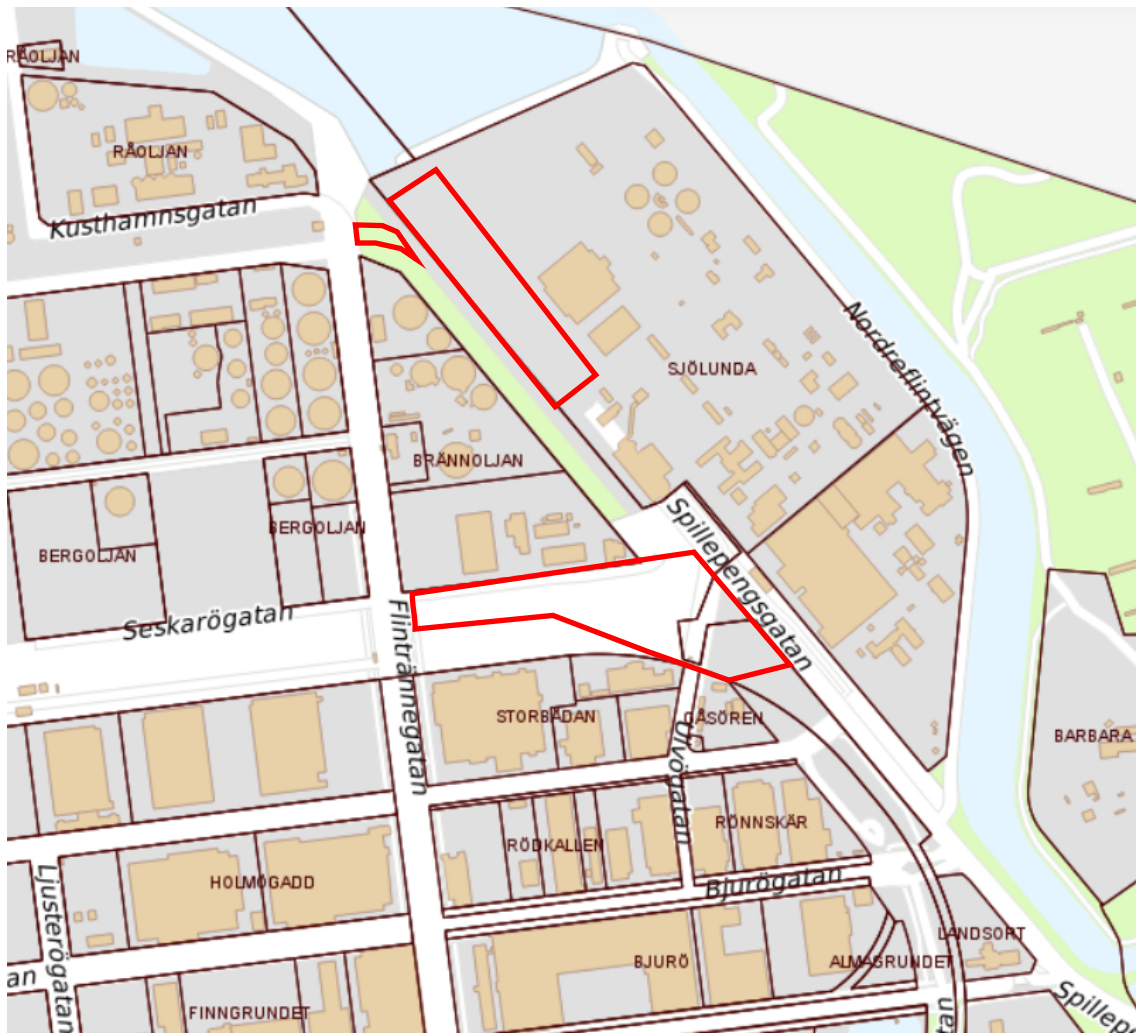




## SAMRÅDSHANDLING

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Sjölunda 9 m.fl. i Spillepengen i Malmö



Orienterings- och fastighetskartan med de tre planområdena markerade med röd linje

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
<b>SBN Samråd December 2022</b>	<b>Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 22 december 2022 – 3 februari 2023</b>
Granskning September 2023	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande Februari 2024	Beslut om antagande (SBN).
Laga kraft Mars 2024	

## Planfakta

<p><b>Dp 5790</b></p> <p><b>Planförfarande</b> standard</p> <p><b>Sökande</b> Fastighets- och gatukontoret</p> <p><b>Planhandläggare</b> Aron Wetterlund aron.wetterlund@malm.se tel 040 - 34 23 11</p>	<p><b>Planhandlingar</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• denna planbeskrivning</li><li>• plankarta</li></ul>
---	--

## Innehållsförteckning

<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>1</b>
Planprocess .....	2
Planfakta .....	2
Innehållsförteckning .....	3
<b>1 Planförslaget i korthet</b> .....	<b>4</b>
1.1 Syfte .....	4
1.2 Sammanfattning .....	4
<b>2 Planförslag och förutsättningar</b> .....	<b>6</b>
2.1 Effektmål för planläggningen .....	6
2.2 Planområdet .....	6
2.3 Tidigare ställningstaganden .....	7
2.4 Stadsbyggnadsidé .....	8
2.6 Markanvändning och byggrätter .....	8
2.7 Trafik .....	9
2.8 Teknisk försörjning .....	10
2.9 Skydd mot störningar .....	11
2.10 Administrativa bestämmelser .....	11
<b>3 Konsekvenser</b> .....	<b>12</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan .....	12
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa .....	13
3.3 Ekonomiska konsekvenser .....	14
3.4 Konsekvenser för fastigheter .....	14
3.5 Samhällskonsekvenser .....	14
<b>4 Genomförande</b> .....	<b>15</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	15
4.2 Tekniska genomförandefrågor .....	15
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor .....	15
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	15
<b>5 Bakgrund och underlag</b> .....	<b>16</b>
5.1 Planförfarande .....	16
5.2 Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser .....	16
5.3 Medverkande .....	16
5.4 Utredningar till grund för planförslaget .....	16

# 1 Planförslaget i korthet

## 1.1 Syfte

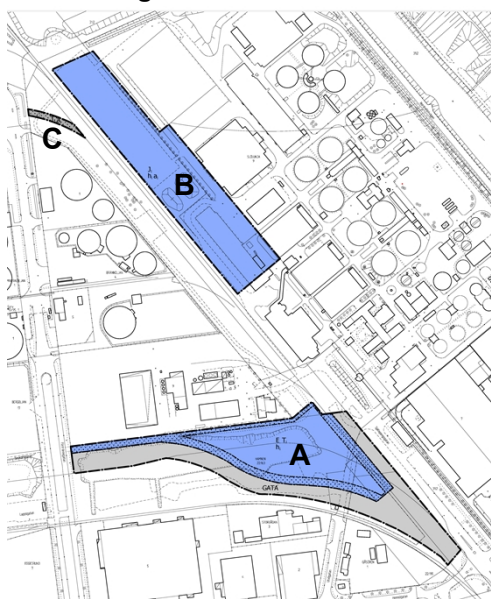
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Sjölunda reningsverk. Utbyggnaden ska ske genom byggnation av en ny underjordisk pumpstation och genom ny bebyggelse inom det befintliga reningsverket.

Syftet är även att säkerställa industrispår för järnvägstrafik samt att ändra Spillepengsgatans dragning som följd av pumpstationens placering.

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

## 1.2 Sammanfattning

### Planförslag



*Karta som visar de tre olika planområdena inom detaljplanen. I texten nedanför beskrivs de olika föreslagna åtgärderna inom respektive planområde.*

Detaljplanen innehåller tre olika planområden. Planområde A mellan Spillepengsgatan och Flintrännegatan möjliggör för en ny pumpstation, en justerad gatudragning för Seskarögatan, ett nytt och ett befintligt industrispår. Planområde B inom reningsverket på fastigheten Sjölunda ändras så att kryssad mark, som innebär endast komplementbyggnader i gällande detaljplan ersätts med byggrätt. Planområde C möjliggör för en gammal dragning av industrispåret.

Inom visionen Program Hållbar avloppsrening i ett växande Skåne ansöker VA SYD om tillstånd att bygga om det befintliga avloppsreningsverk i Malmö och två nya tillhörande avloppstunnlar som ska ansluta till Sjölunda avloppsreningsverk. Malmö, Burlövs, Svedala och Lomma kommun kommer att leda sitt avloppsvatten via de nya tunnlarna till en pumpstation för att sedan pumpas vidare till avloppsreningsverket. Planförslaget utgör en del av en omfattande ut- och ombyggnad av avloppsreningsverket i Sjölunda. Projektet kallas för Nya Sjölunda och innebär en fördubbling av kapaciteten.

### 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.

**Planeringsförutsättningar**

Planområdena omfattar flera befintliga detaljplaner, se avsnitt 5.2. Planområde A är planlagd som industri och gata men har inte genomförts, planområde B är del av det befintliga avloppsreningsverket och planområde C är planlagd som natur.

**Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

## 2 Planförslag och förutsättningar

Planförslaget utgör en del av en omfattande ut- och ombyggnad av avloppsreningsverket i Sjölunda. Projektet kallas för Nya Sjölunda och innebär en fördubbling av kapaciteten. Avloppsvatten från Malmö, Burlövs, Svedala och Lomma kommun leds via två tunnlar till den nya pumpstationen vid Nya Sjölunda.

Eftersom reningsverket är befintligt och planlagd hanteras bara de områden där markanvändningen behöver ändras i den gällande detaljplanen.

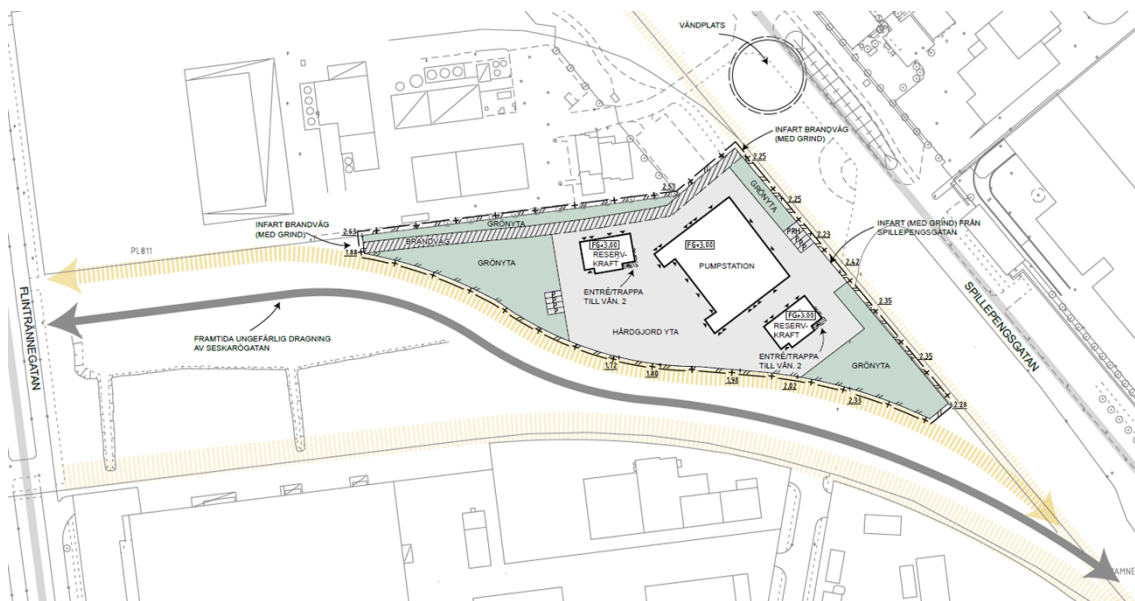


Illustration som visar en skiss på den nya pumpstationen, i södra delen av planområdet.

### 2.1 Effektmål för planläggningen

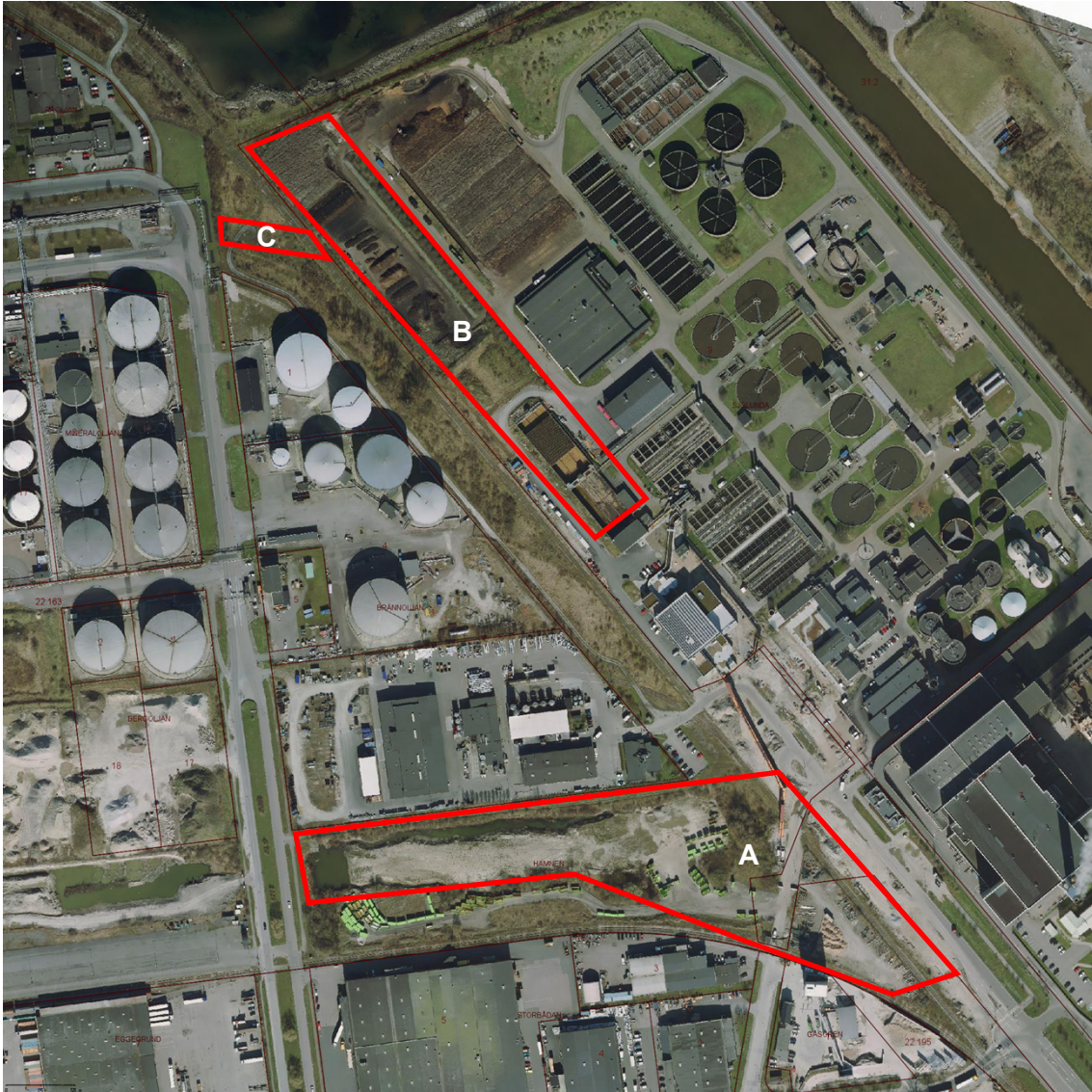
Planläggningen motiveras av att reningsverkets driftsäkerhet förbättras och att kapaciteten fördubblas. Det innebär att reningsverket rustas för en framtid med befolkningsökning och klimatförändringar. Ut- och ombyggnaden innebär också färre och mindre omfattande bräddningar till Malmös kanaler samt minskad risk för källaröversvämningar. Kommande utbyggnad av reningsverket möjliggör även att spillvattnet renas från läkemedel, vilket kan innebära en minskad miljöbelastning i Öresund.

### 2.2 Planområdet

#### Plandata

Planområdena ägs av Malmö stad och VA SYD har tomträtt för fastigheten Sjölunda 9.





Ortofoto från 2020 med de olika planområdena A, B och C markerade.

### 2.3 Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för Malmö hamn. Förlängningen av Seskarögatan utgör en ny föreslagen väg enligt riksintresset. Bedömningen är att planförslaget inte riskerar att skada riksintresset eftersom förlängningen av Seskarögatan är del av den aktuella detaljplanen.

#### Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som existerande, och till viss del nytt, verksamhetsområde. Genom området finns ett utpekad, nytt huvudcykelnät. En del av Spillepengsgatan pekas ut som ny huvudgata. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

#### Överensstämmelse med Arkitekturstaden

Under planarbetet har nedan markerade teser från Arkitekturstaden bedömts relevanta för utformningen av den nya anläggningen:

	STADEN	RUMMET	HUSET/PLATSEN
FUNKTION	Arkitekten ska tillföra värden till alla människor i Malmö	Arkitekten ska främja livet i stadens rum	Arkitekten ska vara inbjudande och tillgänglig
FORM	Arkitekten ska stärka Malmös särart	Arkitekten ska gestaltas i relation till sin omgivning	Arkitekten ska ge sinnliga upplevelser
FRAMTID	Arkitekten ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet	Arkitekten ska kunna utvecklas över tid	Arkitekten ska åldras med skönhet och värdighet

Ovanför beskrivs Arkitekturstadens 9 teser. I planarbetet är teserna relevanta för planområde A, med den planerade pumpstationens överbyggnad, eftersom den hamnar som fondmotiv för Seskarögatans förlängning i båda riktningarna.

## 2.4 Stadsbyggnadsidé

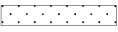
Planförslaget möjliggör för en stor ombyggnad av det befintliga avloppsreningsverket. Det är önskvärt att pumpstationens överbyggnad, som hamnar i fondmotiv för Seskarögatan, ges en värdig gestaltning som speglar den viktiga funktion som ombyggnaden utgör. Arkitekturstaden ska användas som hjälp för att uppnå en god arkitektur.



Två exempel på tekniska anläggningar som tillför en upplevelse till stadsmiljön utöver sin funktion. Till vänster: Pumpstation i Luleå (Foto: Therese Engström, Designat Ljus Europa AB). Till höger: Fördelningsstation i Enschede (Foto: Måns Berg).

## 2.6 Markanvändning och byggrätter

### Planområde A

Inom planområde A möjliggörs för två användningar på kvartersmark: en större pumpstation med användningen **E – Tekniska anläggningar** och användningen **T<sub>1</sub> – industrispår**. Byggrätten begränsas med **prickad mark** , som innebär att inga byggnader får placeras och en högsta **nockhöjd** om 20,0 meter. I planområdets norra del mot fastigheten Brännoljan 9 prickas mark, eftersom marken behöver vara tillgänglig för räddningstjänsten. Eftersom planområde A inte är samma som fastigheten läggs ingen begränsning av byggrätten i dess västra kant.



Seskarögatan planläggs som **GATA** och ges en varierande bredd för att pumpstationen och industrispåret ska få plats. Det nya industrispåret är tänkt att gå parallellt norr om Seskarögatans förlängning.

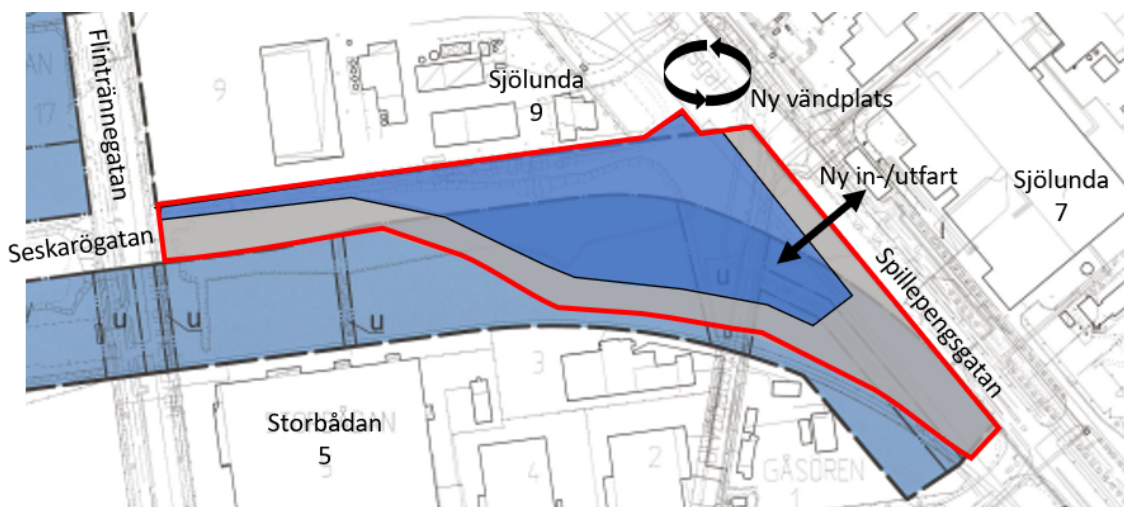
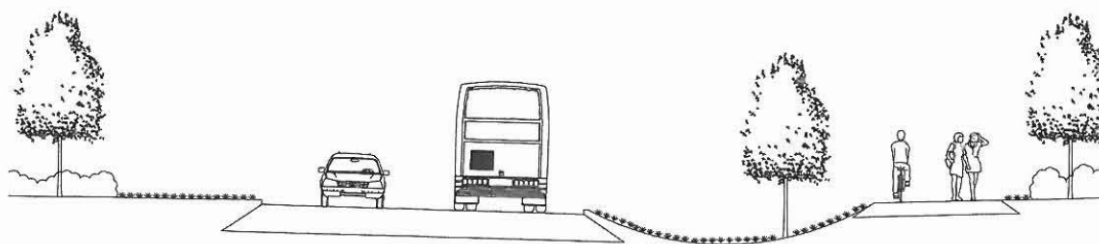


Illustration som visar gällande detaljplan och planförslaget, med ny markanvändning inom röd plangräns ovanpå, samt nya trafiklösningar för vändplats och in-/utfart. Vändplatsen behöver inte planläggas på nytt eftersom den är planlagd som gata på allmän platsmark.



Förslag på typsektion för Seskarögatan, som används i den gällande detaljplanen inom och i anslutning till planområdet (Dp 5365). Den föreslagna sektionen får inte plats vid den smalaste passagen i höjd med pumpstationen, men i övriga sträckningar är den fortsatt möjlig att genomföra.

### Planområde B

Planområde B är del av det befintliga avloppsreningsverket. Planförslaget innebär att kryssad mark, som innebär endast komplementbyggnader i gällande detaljplan, ersätts med byggrätt. Byggrätten begränsas med **nockhöjd 20,0 meter**, vilket motsvarar den lägre del av byggrätten öster om planområde B.

### Planområde C

Planområde C planläggs som **T1 – industrispår** och det möjliggör för en gammal dragning av industrispåret. Ingen byggrätt tillåts, vilket säkerställs med **prickad mark** [.....]. En utbyggnad av industrispåret ses som är en viktig del för att kunna öka järnvägstrafiken till Norra Hamnen.

## 2.7 Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Seskarögatan ska förses med gång- och cykelbana. Det nya huvudcykelnätet i översiktsplanen, som sker i en förlängning av Spillepengsgatan, ska inte omöjliggöras genom detaljplanen. Bedömningen är att detta stråk kan gå i naturmarken, väster om fastigheten Sjölunda 9 och inte igenom fastigheten, som stråket är markerat i översiktsplanen.



Kartutdrag ur översiktsplanen som visar planerade och befintliga gator och cykelvägar (översiktsplanen antagen 2018).

### 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.

### Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

### Angöring

Planområde A är tänkt att angöras öster om fastigheten, i den befintliga korsningen vid Ulvögatan och Spillepengsvägen, vilket innebär att industrispåret behöver korsas.

Planområde B är del av gällande avloppsreningsverk och angöring hanteras inom fastigheten.

## 2.8 Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning och spillvatten

Pumpstationen avses ansluta till kommunalt vatten- och avlopps nät i Spillepengsgatan.

### Dagvatten

Seskarögatan har i Dp 5365 planerats med ledningar för att ta emot dagvatten från omkringliggande fastigheter. Samma princip gäller i aktuell detaljplan.

Recipient för dagvatten från fastigheter och gata är vattenområdet norr om oljehamnen. Innan dagvattnet från ledningen leds ut i havet sker en fördröjning i det dike som förbinder Oljesjön med Öresund. Det finns även möjligheter att fördröja och rena dagvatten i Seskarövägens sträckning genom underjordiska anläggningar eller andra lösningar samt, vad gäller dagvatten från vägen, i svackdiken längs Seskarögatan.

### **Skyfallshantering**

Detaljplanen innebär att exploateringen ökar inom området, eftersom ny byggrätt tillkommer. Förtätningen sker till stor del på redan hårdgjorda ytor för industri. Genomförandet av detaljplanen ska säkerställa att situationen vid kraftiga regn (skyfall) inte försämras för intilliggande fastigheter.

### **Värme, gas och elförsörjning**

Planområde A behöver avses ansluta till befintlig ledningsstruktur för värme, gas och el. I den nuvarande Seskarögatan finns gasledningar i planområdets östra del.

I Flintränegatan samt i Ulvögatans förlängning finns ledningar för VA, el, fjärrvärme, gas och telekommunikation.

## **2.9 Skydd mot störningar**

Gatorna inom planområdet ska ligga på en nivå minst 2,8 meter över havet. Idag finns det lägre punkter inom planområdet, som ligger på mellan 1 och 3 meters höjd.

## **2.10 Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

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

### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet återinträder i samband med planläggning och upphävs med bestämmelsen **a<sub>1</sub>** – **Strandskydd upphävs**.

För planområde B motiveras upphävande av strandskydd med följande särskilda själ:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

För planområde C motiveras upphävande av strandskydd med följande själ:

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Strandkanten kommer att fortsätta vara allmän platsmark och bedömningen är att upphävandet av strandskyddet inte medför några konsekvenser för strandskyddet.

## 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 (MKB) upprättats. Planområde A och B är det av en utbyggnad av avloppsreningsverket som i sin tur är ett tillståndspliktigt projekt med tillhörande MKB. Detaljplanen tar stöd i det pågående arbetet med MKB och lyfter upp de konsekvenser som berör aktuell detaljplan. Handlingarna kommer kompletteras när den slutgiltiga versionen är klar.

#### Samlad bedömning

##### *Introduktion*

Inom visionen Program Hållbar avloppsrening i ett växande Skåne ansöker VA SYD om tillstånd att uppföra ett nytt avloppsreningsverk i Malmö kallat Nya Sjölunda och två nya tillhörande avloppstunnlar som ska ansluta till Nya Sjölunda. Malmö, Burlövs, Svedala och Lomma kommuner leder sitt avloppsvatten via de nya tunnarna.

Förslaget innebär en centralisering av regionens omhändertagande av avloppsvattnet och får positiva effekter i form av renat avloppsvatten till Höje å, Lödde å och Sege å. Förslaget innebär också en högre grad av rening på Nya Sjölunda avloppsreningsverk och att kapaciteten för att klara oförutsägbara händelser och driftproblem förstärks. Tunneln från Malmö medför att kapaciteten i Malmös avloppsledningsnät förbättras väsentligt och därmed kan bräddningar av avloppsvatten till källare och kanaler minska i framtiden.

##### *Alternativa placeringar*

Fem alternativ för lokalisering av Nya Sjölunda utöver det valda alternativet har studerats. Två alternativ innebär ut- och ombyggnad av befintliga avloppsreningsverk, Klargshamn och Källby. Tre alternativ avser möjliga platser för nybyggnad; Alnarp, Norra Hamnen och Bjärred. Alternativen har valts bort då de bland annat saknas tillräckligt med yta för utbyggnad (Klagshamn), kräver långa ledningar för avloppsvatten (Källby) eller är i konflikt med riksintresse (Alnarp och Bjärred).

##### *Miljökonsekvenser*

Anläggandet av Nya Sjölunda, vilket är arbetsnamnet för hela ombyggnaden av avloppsreningsverket, och anslutande tunnlar för avloppsvatten är ett stort byggprojekt. De största konsekvenserna i byggskedet bedöms vara störningar från arbetet med schakt och byggtransporter i form av buller, vibrationer och stomljud. De konsekvenser som berör aktuell detaljplan bedöms som måttliga då störningen är tillfällig.

Inom arbetsområdena i Nya Sjölunda och pumpstationen förekommer markföroreningar som kommer hanteras under byggskedet. Förorenade massor kommer tas bort. Det bedöms medföra måttligt positiva konsekvenser.

Planerad rening av lukt medför en kraftig reduktion av lukt från utgående luft i Nya Sjölunda och pumpstationen.

Det nya avloppsreningsverket innebär en modernisering av teknik som kommer medföra bättre rening av vattnet, mindre lukt, ett robust system som klarar klimatförändringar och en ökad befolkning.

##### *Nollalternativet*

Nollalternativet bedöms medföra små negativa konsekvenser med avseende av spridning av föroreningar, då identifierade föroreningar i jord kvarstår. Det finns också en risk att avloppsreningsverket tar skada av höjda havsnivåer. Konsekvenserna bedöms som små till måttligt negativa

I nollalternativet finns motsvarande risker som för driftskedet i Nya Sjölanda. Sannolikheten för riskhändelser kopplade till processerna i avloppsreningsverket bedöms öka, då bristen på redundans i befintligt reningsverk kan få större effekt när flödena ökar. Sammantaget bedöms riskerna innebära måttligt negativa konsekvenser i nollalternativet.

#### *Riksintressen*

Enligt MKB:n bedöms riksintressen, naturreservat eller natura-2000-områden inte påverkas. Det bedöms inte föreligga risk att utlösa förbud enligt artskyddsförordningen, vilket är en bedömning som endast gäller för genomförandet av utbyggnaden av Nya Sjölanda och tillhörande tunnlar. Se kapitel nedan för konsekvenser inom planområdet för vidare resonemang under Naturmiljö.

### **3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa**

#### **Stadsbild och landskapsbild**

Byggrätterna som möjliggörs i planområde A och B bedöms ge en viss påverkan på landskapsbilden. Det handlar inte om några högre volymer, jämfört med sin omgivning, varpå konsekvenserna bedöms som acceptabla. För byggrätten i planområde A kan påverkan bli positiv om överbyggnaden av pumpstationen, som hamnar i fondmotiv vid Seskarögatan, utformas med hjälp av de tesar i Arkitekturstaden som valts ut i den aktuella detaljplanen.

#### **Naturmiljö**

En naturvärdesinventering (NVI) håller på att tas fram som del av tillståndsansökans för utbyggnaden av reningsverkets MKB. Planhandlingarna kommer kompletteras med NVI:n efter samrådet. Områdets naturvärden kommer främst från blommande ruderatmarker, som består av en variation av blommande växter, buskar och träd.

Inom planområdets södra del har följande naturvärden påträffats:

- häckande fåglar som rörsångare, rörhöna och grågås. Samtliga vilda fåglar är skyddade enligt artskyddsförordningen och har ett högt naturvärde
- rödlistade kärlväxter som vitnoppa och riddarsporre som har ett påtagligt eller visst värde
- blommande buskmarker med påtagligt eller visst värde
- Kanadensiskt gullris som är en invasiv art och som utgör ett hot för kärlväxter

Konsekvenserna för ovanstående naturvärden behöver utredas vidare.

#### **Risker och säkerhet**

Detaljplanen möjliggör för en körbar väg på kvartersmark för räddningstjänsten mellan fastighet Brännoljan 9 och planområde A. Utöver det bedöms inga åtgärder vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker i detaljplanearbetet.

#### **Luftkvalitet**

Planförslaget påverkar inte luftkvaliteten.

#### **Vattenkvalitet**

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till aktuellt reningsverk. Slutlig recipient är Oljehamnen.

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



## **Skyfall**

Planområde A behöver studeras vidare om höjdsättning från gällande detaljplan kan användas och att konsekvenserna blir acceptabla.

Planområde B och C bedöms inte påverka inte skyfallssituationen inom för intilliggande fastigheter.

## **Markföreningar**

Planområde A och B omfattas av tillståndsansökan för det nya avloppsreningsverket och eventuella markföreningar kommer att åtgärdas inom ramen för ombyggnaden.

Planområde C utgör idag markanvändning natur och bedöms inte behöva undersökas för eventuella markföreningar

## **Trafikkonsekvenser**

Seskarögatans nya s-formade dragning är något sämre rent trafiktekniskt, jämfört med den gällande planen där gatan gick i en jämn båge. Orienterbarheten försämras något eftersom förlängningen av Spillepengsgatan blir en säckgata för fordon.

Planförslaget säkerställer riksintresset för hamn som avser en ny vägkoppling mellan Spillepengsgatan och Flintränegatan.

Planförslaget möjliggör för ett nytt industrispår parallellt med den nya dragningen av Seskarögatan.

Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen få acceptabla trafikkonsekvenser.

## **3.3 Ekonomiska konsekvenser**

### **Exploateringsavtal**

Marken ägs uteslutande av Malmö stad och därför behöver inget exploateringsavtal upprättas.

## **3.4 Konsekvenser för fastigheter**

*Fastighet Hamnen 22:163*

Den del av fastigheten som blir kvartersmark för pumpstationen, kommer att tillsammans med del av Hamnen 31:2 att bilda en ny kvartersfastighet.

*Fastighet Hamnen 31:2*

Den del av fastigheten som blir kvartersmark för pumpstationen, kommer att tillsammans med del av Hamnen 22:165 att bilda en ny kvartersfastighet.

## **3.5 Samhällskonsekvenser**

### **Relevanta övriga projekt**

Detaljplanen är del av en större ombyggnad av Sjölunda reningsverk och nya tunnlar till denna. Malmö avloppstunnel, som tunneln från Malmö kallas är ett viktigt för att Malmö ska kunna fortsätta växa och för att minska breddning i kanalen och därmed öka vattenkvalitet.

## 4 Genomförande

### 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

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

### 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.

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

#### 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.

### 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

#### Exploateringsavtal

Genomförandet av detaljplanen kommer preliminärt inte att innebära något exploateringsavtal, eftersom kommunen äger marken och planerar att upplåta den till det kommunala VA-bolaget VA Syd.

#### Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Om planens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

### 4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

#### Fastighetsbildning

Nya fastighet inom området kommer att bildas genom avstyckning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen kommer att ske genom fastighetsreglering.

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 ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

Ansökningar om förändringar av fastigheter och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

## 5 Bakgrund och underlag

### 5.1 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.

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

### 5.2 Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är Pl 811 Dp 5365, Dp 5347, Pl 475, samt ÄDp 5348.

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

### 5.3 Medverkande

I arbetet med att ta fram detaljplanen har tjänstepersoner från stadsbyggnadskontoret, fastighets- och gatukontoret samt

### 5.4 Utredningar till grund för planförslaget

- Naturvärdesinventering (pågående, fullständigt underlag klart till granskning)
- Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande Nya Sjölunda (pågående, fullständigt underlag klart till granskning)
- Miljöprogram för Malmö stad 2021-2023
- Naturvårdsplan, Malmö stad 2012
- Policy och norm för mobilitet och parkering, 2020

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre  
Enhetschef

Aron Wetterlund  
Planhandläggare