

Del av Oxie 1:5

PLANUPPDRAG



# Innehållsförteckning

Planuppdrag .....	1
Underlag till begäran om planuppdrag .....	2

# Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

# Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

## Syfte (vad)

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utöka befintligt verksamhetsområde i anslutning till Fredriksbergs gård med stor hänsyn till områdets unika karaktär och kulturmiljö.

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

## Effektmål (varför)

Planläggningen motiveras av att:

- bevara och utveckla den unika kulturmiljön som finns vid och omkring Fredriksbergs gård genom att stärka och utveckla platsens särart
- skapa förutsättningar för ett mer diversifierat näringsliv med inriktning mot mindre ytkrävande verksamheter, exempelvis hantverk, kontor och kontorshotell, inkubatorer, studios, vuxenutbildningar, restauranger, caféer
- skapa förutsättningar för fler verksamheter nära goda kommunikationer i en unik miljö
- skapa platser som erbjuder och främjar möten och social samvaro
- bidra till att skapa fler arbetstillfällen i Malmö stad

## **Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen**

Planområde är beläget i direkt närhet till det befintliga verksamhetsområdet på Fredriksberg och omfattar såväl gårdsmiljön (Fredriksbergs gård) som omkringliggande jordbruksmark. Fredriksbergs gård är en unik och välbevarad gårdsmiljö med höga kulturvärden. Området används idag främst för lantbruk (odling) samt för hunddagis. Inom området finns även bostäder. Malmö stad är markägare, men större delen av områden är utarrenderat.

Området avgränsas i norr av befintligt verksamhetsområde. I öster avgränsas området av gång- och cykelvägen Oxiestråket och i söder av Yttre Ringvägen. I väster avgränsas området av Käglingevägen.

## **Planansökan**

Sökande för detaljplanen är fastighets- och gatukontoret, Malmö stad. Genom ansökan önskas en ny detaljplan för utökning av verksamhetsområde omkring Fredriksbergs gård. Målet är att skapa ett attraktivt verksamhetsområde som utformats och utvecklats med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Avsikten är att kunna tillskapa cirka 10 hektar byggklar mark vilket skulle kunna möjliggöra fler verksamhetsetableringar, såsom cirka 10 tomter och 500 arbetsplatser. I ansökan anges även en önskan om småskaliga verksamheter (som exempelvis hantverk, service samt restaurang eller dylikt) kopplat till Fredriksbergs gård. En utökning av verksamhetsområdet ska ske varsamt med hänsyn till omgivningen och dess befintliga natur- och kulturvärden. Intentionen är att cirka 5 hektar avsätts för allmän plats i form av gator, gång- och cykelvägar samt natur- och parkområden. Därutöver ska områdets befintliga byggnader och gårdsmiljö bevaras.

## **Verksamhetsområde**

Stadsbyggnadskontorets inledande bedömning är att en utökning av verksamhetsområdet kan vara lämpligt och att det finns förutsättningar att pröva frågan vidare i en detaljplaneprocess.

Området bedöms ha förutsättningar för mindre ytkrävande verksamheter, såsom exempelvis hantverk, kontorshotell, studios, vuxenutbildningar, restauranger, caféer m.m. Vilka verksamheter som är lämpliga utifrån områdets karaktär och profil kommer att studeras vidare. Även möjlighet till större verksamhetsetableringar ska prövas i det fortsatta planarbetet. Utvecklingen behöver ske med stor hänsyn till områdets unika karaktär, kulturmiljön såväl som potentiella naturvärden.

Utöver verksamheter behövs det offentliga platser i området. Platserna ska främja möten mellan människor och kunna vara till glädje för de som jobbar i området såväl som

för Malmöbor i stort.

## **Uppmärksamhetsavstånd till miljöfarlig verksamhet**

Planområdet ligger inom uppmärksamhetsavstånd till Yttre Ringvägen (farligt gods) samt två verksamheter med miljöfarlig verksamhet, dels från Malmö Mejeri AB (inom fastigheten Hällkistan 1), dels från Ball Beverage Packaging Fosie AB (inom fastigheten Järnåldern 5). Huruvida detta påverkar utvecklingen av området ska studeras vidare i planarbetet.

## **Naturvårdsplan**

Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefullt område i naturvårdsplanen. Områdets potentiella naturvärden kommer att studeras vidare i planarbetet.

## **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården (M 128, Foteviken-Glostorp) samt riksintresse för väg som berör Yttre Ringvägen (E6, E20, E22, E65).

## **Gällande detaljplaner**

Stora delar av området berörs av detaljplan, PL 1137, där området för Fredriksbergs gård med omgivningen är planlagd för *handelsträdgårdsändamål* samt *fritidsområde*. Den nordöstra delen av området berörs av detaljplan, Dp 4807, som anger markanvändningen kvartersmark för *odling*.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Översiktsplanen anger markanvändningen *Nya verksamhetsområden* för området. Det föreslagna ändamålet bedöms förenligt med detta. Oxiestråket i öster

är utpekat som en grön koppling och prioriterat befintligt huvudcykelnät. Därutöver finns övrigt befintligt huvudcykelnät utpekat inom området.

För området finns platsspecifika riktlinjer framtagna. Enligt dessa är Fredriksberg ett verksamhetsområde inom kategori småindustri och service och inom kategori ytkrävande verksamhet med betydande kontorsandel. Vidare anges att den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Fredriksbergs gård ska beaktas så att tillskott av ny bebyggelse bidrar till att utveckla de kulturhistoriska värdena.

## **Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen**

De planerade åtgärderna bedöms förenliga med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

## **Ställningstagande om 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.

Motiv till den preliminära bedömningen är att planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde i väster, norr och öster samt avgränsas av Yttre Ringvägen i söder.

## **Behov av utredningar och fördjupande analyser**



I planarbetet bedöms följande frågeställningar särskilt behöva studeras vidare:

- **Verksamhetsområdets särskilda profil** (exempelvis vilka typer av etableringar som är aktuella och hur de befintliga byggnaderna inom gårdsmiljön kan användas)
- **Kulturmiljö & arkeologi** (identifiera, beskriva och värdera de kulturhistoriska värdena i området samt förslag hur dessa värden kan bevaras och utvecklas)
- **Naturmiljö** (trädinventering samt inventering av biotopskyddade objekt och miljöer)
- **Stadsstruktur och allmän plats** (studera hur området bör sammankopplas med omgivningen samt utredning av gatustruktur, logistik, gång- och cykelanslutningar, kollektivtrafik, platsbildningar och sektioner)
- **Parkering**
- **Dagvatten och skyfall**

## Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen 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 fattas av stadsbyggnadsnämnden.

## **Sökande**

Fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Planprogram**

Planprogram har inte upprättats.

### **Planbesked**

Planbesked har inte begärts.

### **Gällande DP och FIB**

Området omfattas av följande detaljplan:

- PL1137, DP4807