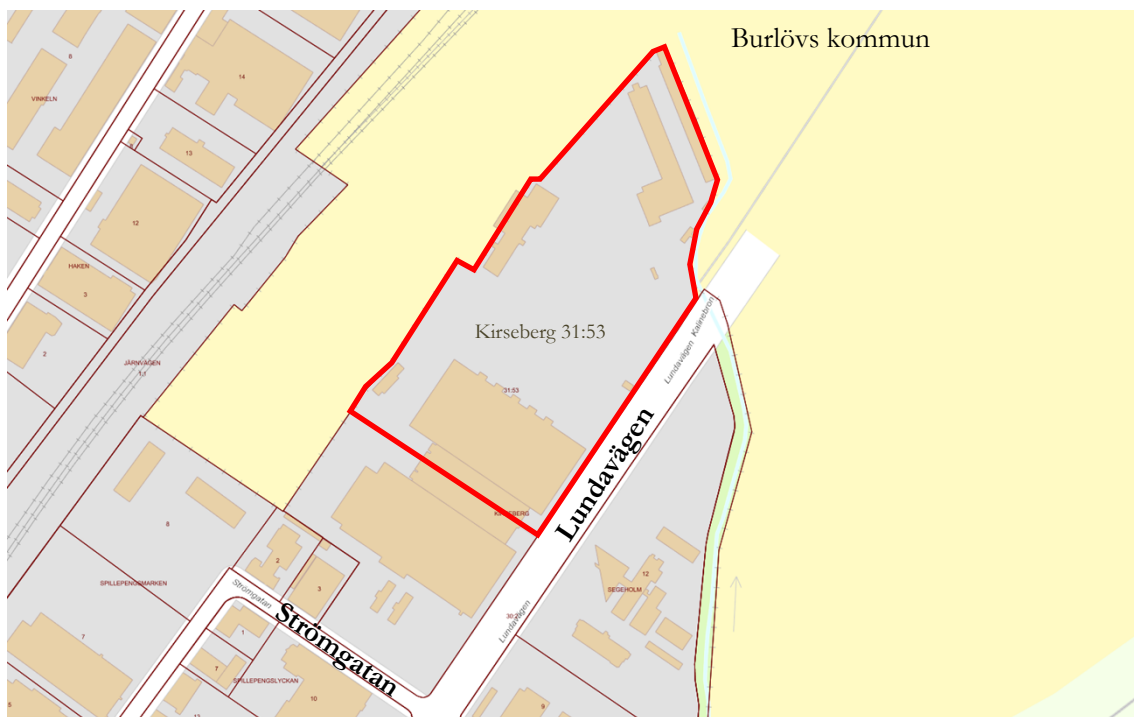




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Kirseberg 31:53 i
Sege Industriområde i Malmö



Orienterings- och fastighetskarta med planområdet markerat i röd färg

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Januari 2020	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Oktober 2021	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden Samråd tid 1 november – 28 november 2021
Granskning December 2022	Granskningstid 19 december 2022 – 27 januari 2023
SBN antagande Maj 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planhandlingar

- denna planbeskrivning
- plankarta

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- utlåtande efter granskning

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 Användningsbestämmelser för kvartersmark	5
2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	7
2.4 Trafik	7
2.5 Teknisk försörjning	8
2.6 Administrativa bestämmelser	12
3 Konsekvenser	13
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	13
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	13
3.3 Konsekvenser för fastigheter.....	24
3.4 Samhällskonsekvenser	24
4 Genomförande.....	25
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	25
4.2 Tekniska genomförandefrågor	25
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	27
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	27
5 Planeringsförutsättningar	28
5.1 Bakgrund och organisation.....	28
5.2 Planområdet	28
5.3 Tidigare ställningstaganden	33
5.4 Underlag till planarbetet	34

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Sege Industriområde i anslutning till Burlövs kommungräns. Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintlig verksamhet inom fastigheten.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget möjliggör bebyggelse för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, vilket passar bra in i Sege Industriområdes karaktär och struktur och i Burlövs kommuns planer på lager-, logistik- eller verkstadsanläggning i anslutning till planområdet i nordväst. Inom planområdet möjliggörs även restaurang och nätstation.

Planområdet är delvis bebyggt sedan tidigare med en större byggnad i den södra delen av planområdet. Byggnaden inrymmer ett flertal verksamheter, exempelvis bussgarage. Verksamheten avses fortsätta bedrivas och markanvändningen bekräftas i denna detaljplan.

Planen reglerar höjd på bebyggelsen till 11 meter nockhöjd i den norra delen av planområdet och 15 meter för övriga planområdet. Begränsningen i höjd i den norra delen är en anpassning som görs till mötet med Kalinaån och Sockerbruksområdet. I den norra delen ska även byggnad förses med vegetationsbeklätt tak och marken närmast Kalinaån får inte förses med byggnad.

Placeringsbestämmelser styr placering av byggnad mot gatan. I detaljplanen finns också bestämmelser för hantering av skyfallsvatten, i syfte att skydda bebyggelse mot översvämning. Bestämmelse finns också om att delar av planområdet behöver saneras innan startbesked för byggnation kan ges.

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

Planområdet saknar sedan tidigare detaljplan, men har använts för del av Sockerbrukets verksamhet. Södra delen av planområdet är en befintlig bussdepå. Området ligger i ett väl etablerat verksamhetsområde med god tillgång till infrastruktur.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé / Områdets disposition och gestaltning

Detaljplanen är en del av Sege Industriområde, som enligt Malmö översiktsplan, är ett verksamhetsområde inom kategori småindustri och service och kategori ytkrävande lager tillverkning etcetera. Med goda vägförbindelser och stora ytor är området lämpligt för verksamheter enligt planförslaget. Planförslaget ska ge möjlighet till att utveckla Sege Industriområde utifrån den karaktär och användning det har idag samtidigt som det ska möta Burlöv kommuns intentioner med utvecklingen av Sockerbruksområdet.

Väster om planområdet planerar Burlövs kommun, i planprogram för Sockerbruksområdet, för lager, logistik eller verkstadsanläggningar och norr om planområdet planeras för en blandad bebyggelse med kontors- och centrumverksamheter närmast järnvägen och bostäder sydost om dessa. Nordöst om planområdet och Kalinaån bevaras grönska.

2.2 Bebyggelse

Användningsbestämmelser för kvartersmark

- Z** **Verksamheter.** Med användningen verksamheter avses ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan, ingår i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheterna, exempelvis parkering och kontor.
- C₁** **Restaurang.** Precisering av användningen Centrum som medger restaurang. Planbestämmelsen syftar till att skapa möjligheter för restaurangverksamhet som inte endast är en del av verksamheterna inom användningen Z, utan kan nyttjas även av personer utanför planområdet. Endast den preciserade formen av användning är tillåten. Detta för att inte konkurrera med handels-etableringar i närområdet. Bestämmelsen gäller i den norra delen av planområdet.
- E₁** **Nätstation.** Precisering av användningen Teknisk anläggning som medger nätstation. Planbestämmelsen syftar till att skapa möjligheter för att uppföra ytterligare en till två nätstationer för elförsörjning av planområdet. En befintlig nätstation finns inom planområdet idag.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

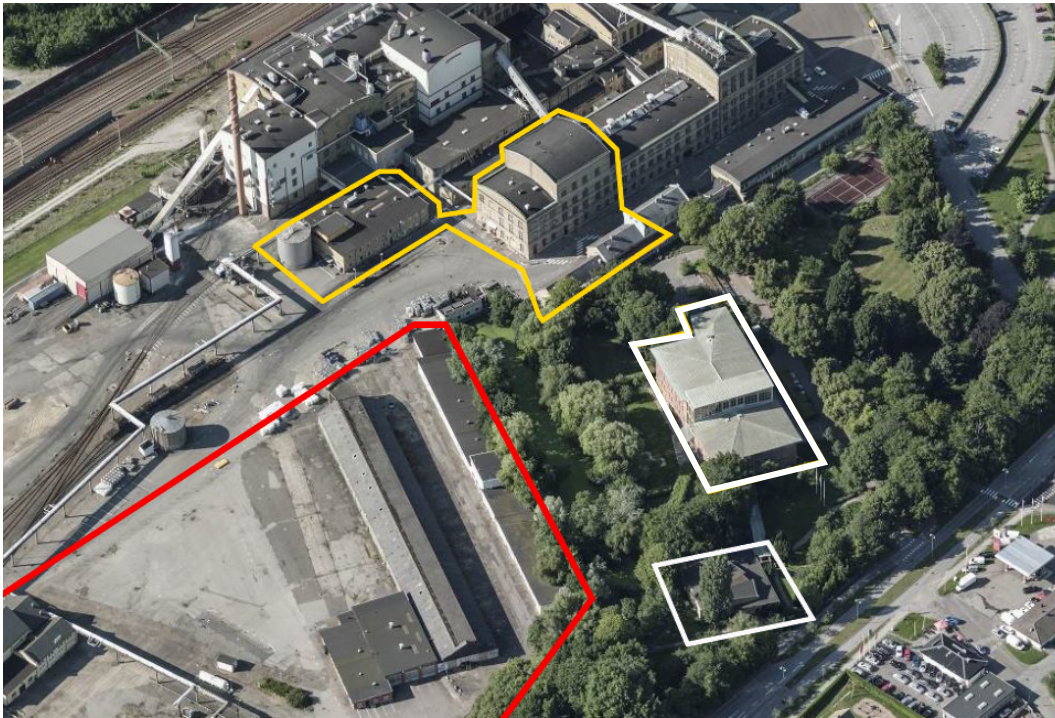
Prickmark **Marken får inte förses med byggnad.** Motiv till bestämmelsen är att skapa hänsynsavstånd till den allmänna platsmarken utanför planområdet och Kalinaån samt säkra möjlighet till skötsel av byggnader från egen fastighet. Prickmarken mot Kalinaån möjliggör också för en flytt av det vägservitut som i dag finns centralt i planområdet och som förbinder Sockerbruksområdet väster om planområdet med Lundavägen. I planområdets östra del motiveras planbestämmelsen också av att skapa avstånd från bebyggelsen till de alléträd som ligger utanför planområdet, längs Lundavägen. I planområdets nordvästra del skapar planbestämmelsen också ett tillräckligt skyddsavstånd mellan byggnader och planerad kontaktledning för den tågdepå som planeras väster om planområdet på fastighet Arlov 22:191 i Burlövs kommun.

- e₁** Inom egenskapsområden markerade med **e₁** får den sammanlagda byggnadsarean för nätstationer vara högst 200 m². Sammanlagd byggnadsarea avser den sammanlagda totala byggnadsarean för de tre egenskapsområdena. Bestämmelsen syftar till att begränsa användningen nätstation, så att det inte dominerar planområdet, utan anpassas till det effektbehov som behövs till verksamheter inom planområdet.
- e₂** Inom egenskapsområden markerade med **e₂** får den sammanlagda bruttoarean för restaurang vara högst 1000 m². Sammanlagd bruttoarea avser den sammanlagda totala bruttoarean för de två egenskapsområdena. Bestämmelsen syftar till att begränsa användningen restaurang, så att det inte dominerar planområdet, utan blir ett komplement till användningen *Verksamheter*.
- p₁** Byggnad ska i huvudsak placeras högst 30 meter från fastighetsgräns utmed Lundavägen. Avsikten är att förhindra stora parkeringsytor framför entréer och i stället möjliggöra rumsliga variationer med personalingångar, entréer och restaurang för att bidra till liv och rörelse. Med hänsyn till verksamhetens behov av utrymme för parkering så finns dock fortfarande möjlighet att anordna detta på kvartersmarken, mellan byggnad och Lundavägen. Bestämmelsen syftar till att reglera huvuddelen av byggnaden.

Bestämmelser om **nockhöjd** reglerar takkonstruktionens högsta del. Nockhöjden varierar i planområdet mellan 15 och 11 meter. Södra delen av planområdet regleras till en höjd om 15 meter. I den norra delen av planområdet regleras nockhöjden till högst 11 meter av följande anledningar:

- Sockerbruksområdet norr om planområdet, inom Burlövs kommun, omfattas av riksintresse för Kulturmiljövård Burlöv M77. Här ligger också "Hörsalen" som är en q-märkt byggnad (i dag scientologikyrka). Avsikten är att framtida bebyggelse inte ska riskera att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård och kulturmiljövårderna.
- För att bebyggelsen ska få ett mindre dominerande uttryck och naturmarken invid Kalinaån upplevas mer inbjudande.

- n₁** **Höjd på färdigt golv** regleras på plankartan genom bestämmelse som medger en lägsta nivå för färdigt golv för ny bebyggelse på +3,2 meter (nätstationer berörs inte). Entréer och tekniska installationer (inklusive nätstationer) som inte kan uppföras med färdigt golv + 3,2 meter ska utföras med tekniska konstruktioner som skyddar mot tillfällig havsnivåhöjning. Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelse mot tillfälliga översvämningar.



Figur 1. Norra delen av planområdet i röd färg samt angränsande delar av Sockerbruket i gult och vitt. De vitmarkerade byggnaderna är Sockerbrukets före detta børsal (i bildens nederkant) och huvudkontor (i dag tillhör båda byggnaderna Scientologikyrkan).

2.3 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

- f₁** Byggnad ska förses med vegetationsbeklätt tak. Tak på ny byggnad i planområdets norra del ska ha vegetationsbeklätt tak. Bestämmelsen syftar till estetisk anpassning och hänsyn till miljön kring ån och naturmarken norr om planområdet samt den nya stadsbebyggelse som ska byggas i Burlövs kommun.
- n₂** Inom egenskapsområden markerade med n₂ ska en sammanlagd grönytefaktor om minst 0,3 uppnås. Sammanlagd grönytefaktor avser den totala faktorn för de tre egenskapsområdena, vilket innebär att bestämmelsen kan uppnås inom ett, två eller tre egenskapsområden. Motivet till planbestämmelsen är att bidra till goda livsbetingelser för människor, djur och växter. Det är viktigt att hänsyn tas till de naturvärden som finns norr om planområdet, invid Kalinaån. Det är också viktigt att val av gröna lösningar bidrar till att minska dagvattnets avrinningshastighet.

2.4 Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbana finns i anslutning till planområdet, längs Lundavägen och passerar infart till planområdet. Dagens utformning med genomgående gång- och cykelbana med en upphöjning för korsande bilar bibehålls.

Biltrafik

Den norra del av planområdet har beräknats generera cirka 370 bilresor per dygn kopplat till anställda, besökare och leveranser (*Trafikutredningen Kirseberg 31:53, Sweco 2020-09-24*).

Trafiken kommer att angöra från Lundavägen och i huvudsak komma söderifrån via trafikplats Sege. Trafiken kommer att angöra planområdet vid befintlig in- och utfart.

Grannfastigheten nordväst om planområdet, Arlov 22:191, har med hjälp av servitutet rätt att nyttja Kirseberg 31:53 för fordonstrafik från Lundavägen. Intentionen är att flytta servitutet till nytt läge inom fastigheten som bättre överensstämmer med befintlig utfart mot Lundavägen och planerad utveckling av planområdet och utveckling av Sockerbruksområdet i Burlövs kommun.

Den södra delen av planområdet, där befintlig byggnad och verksamhet finns, planeras inte förändras. Befintlig verksamhet kommer att finnas kvar och trafikflödet till och från verksamheten bedöms därför inte öka eller minska i förhållande till dagsläget. Trafikflödet till och från den södra delen av planområdet kommer även i framtiden att trafikera Strömgatan.

Bil- och cykelparkering

Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark. Detaljplanen reglerar inte antalet parkeringsplatser, utan det slutgiltiga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt prövas i bygglovet och de omständigheter som råder vid det tillfället. Malmös gällande parkeringspolicy- och norm ska följas.

2.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Ny byggnation planeras att kopplas till det allmänna vatten- och spillvattennätet som finns i Lundavägen.

Dagvatten- och skyfallshantering

I planarbetet har tre dagvattenutredningar tagits fram (*Dagvattenutredning. COWI, 2020-10-19* och *Utökad dagvattenutredning. COWI 2022-04-01, reviderad 2022-11-22 samt Utökad dagvattenutredning. COWI, 2023-04-17*).

Den utökade dagvattenutredningen (COWI, 2023-04-17) rekommenderar att ett nytt och modernt dagvattenledningssystem byggs inom planområdet och att det äldre ledningssystem, som inte används på den norra delen av planområdet, tas bort och proppas. Utsläppspunkt till VA SYDs dagvattenledning i Lundavägen föreslås ske i höjd med befintlig infart till planområdet, se vidare i kap 4.2. Ingen fördröjning krävs för anslutning till VA SYDs dagvattenledning i Lundavägen, men vissa åtgärder för dagvattenhantering är bra för att minska det dimensionerande flödet och föroreningsbelastningen. För att minska flöde och föroreningsbelastning från området föreslår dagvattenutredningen gröna tak, att parkeringsplatser uppförs med gräsarmering och att kör- och parkeringsytor avvattnas mot grönytor, som kan agera naturliga oljeavskiljare.

I detaljplanen regleras markens genomsläpplighet, med syfte att minska avrinningen av dagvatten. I detaljplanen regleras även grönytefaktor och att tak på byggnad i planområdets norra del ska vara vegetationsbeklädda. Bestämmelserna syftar till att öka naturvärden och är en estetisk anpassning till området norr om planområdet, men bidrar även till att fördröja och reducera mängden dagvatten.

Hantering av skyfall sker genom att skapa sekundära rinnvägar så att vattnet inte blir stående invid byggnader utan i stället kan avrinna mot grönytor och gräsbevuxna,

nedsänkta ytor. För att säkerställa att ombyggnationen inte förvärrar situationen vid skyfall behövs totalt åtgärder så att cirka 590 m³ skyfallsvatten kan omhändertas inom den norra delen av planområdet. För att uppnå detta föreslår dagvattenutredningen att nedsänkta grönytor nyttjas för fördröjning vid skyfall, se

Figur 2 nedan.

I detaljplanen regleras markens genomsläpplighet och nedsänkning av ytor.

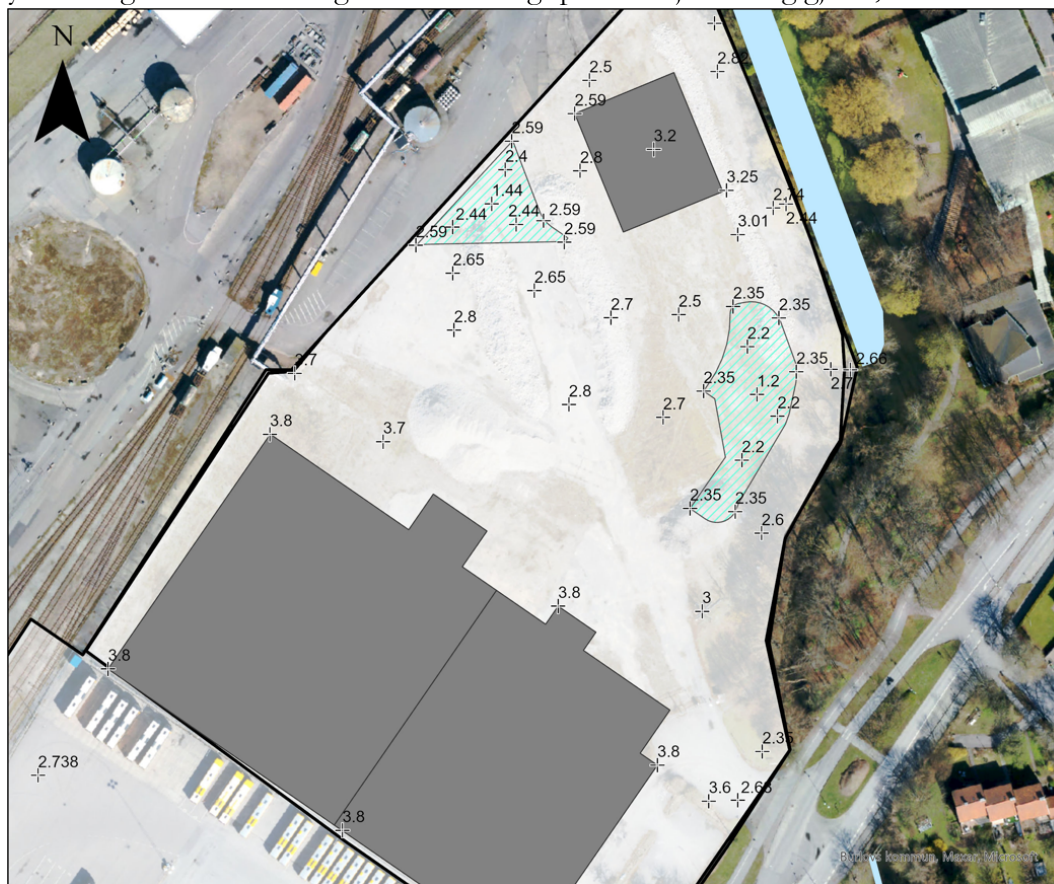
- b₁** **Minst 40 % av markytan ska vara genomsläpplig.** Bestämmelsen gäller prickmark i nära anslutning till naturområde längs Kalinaån och prickmark i planområdets nordvästra gräns mot grannfastighet. Bestämmelsen syftar till att minska avrinningen av dagvatten och öka andelen grön och/eller genomsläpplig mark.
- b₂** **Inom egenskapsområdena markerade med b₂ ska minst 10 % av den sammanlagda markytan vara genomsläpplig.** Bestämmelsen syftar till att minska avrinningen av dagvatten. Med sammanlagd markyta avses hela egenskapsområdet, det vill säga oavsett om det finns byggnad eller inte på det.

Till genomsläpplig mark räknas grönyta, grus, stenmjöl, armerat gräs (exempelvis betongsten med hål), armerat grus (exempelvis betongsten med hål) eller annan markyta som infiltrerar vatten. För att säkerställa att bestämmelserna om genomsläpplighet efterlevs har plankartan försetts med utökad lovplikt, vilket innebär att det krävs marklov för att försämra markens genomsläpplighet avsevärt, det vill säga för åtgärder som försvåra för vatten att tränga in i marken.

- m₁** **Inom egenskapsområden markerade med m₁ ska minst 1500 m² av den sammanlagda markytan vara nedsänkt med minst 15 centimeter i förhållande till omgivande mark.** Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelse och omgivande mark från översvämning vid skyfall.
- m₂** **Inom egenskapsområden markerade med m₂ ska minst 740 m² vara nedsänkt i förhållande till omgivande mark med i genomsnitt 65 centimeter.** Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelse och omgivande mark från översvämning vid skyfall.

Höjdsättning ska möjliggöra ändamålsenlig dagvatten- och skyfallshantering, där vatten rinner bort från byggnader och hårdgjorda ytor till grönytor och gräsbevuxna, nedsänkta

ytor. I dagvatten- utredningen har en övergripande höjdsättning gjorts, se



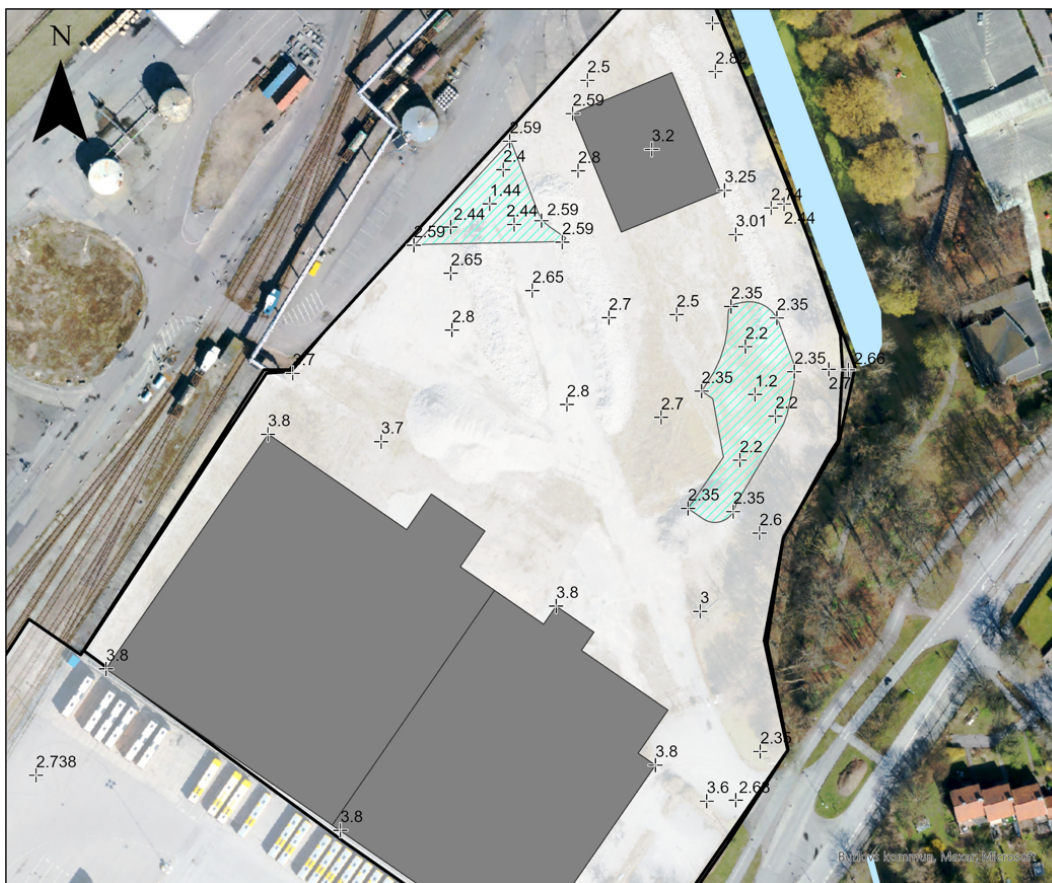
Figur 3 nedan.

För att säkerställa att de nedsänkta ytorna inte förändras över tid har plankartan försetts med utökad lovplikt för ändring av markens höjd i de delar där nedsänkta ytor regleras. I plankartan har även villkorats att de nedsänkta ytorna ska finnas på plats innan startbesked för byggnation ges.



- | | | |
|-----------------------|----------------|-------------------------|
| Planområdesgräns | Nedsänkta ytor | Befintliga VA-ledningar |
| Nya byggnader | Grönt tak | |
| Grönytor | Torrdamm | Dagvatten |
| Gräsarmering | Rinnpil | Vatten |
| Underjordiskt magasin | Kallingsån | Spillvatten |

Figur 2 Föreslagna ytor, i dagvattenutredningen, med gräsarmering och nedsänkta ytor för skyfallsbantering. Orange cirkel anger plats för påkoppling till befintligt dagvattennät. Rosa cirkel anger anslutningspunkt för spillvatten. Grå cirkel anger anslutningspunkt för vatten.



Figur 3. Övergripande höjsättning för föreslagen dagvatten- och skyfallsbantering.

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas i enlighet med Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet och befintliga fjärrvärmeledningar.

Gas

För planområdet finns tillgång till gas som energikälla från Weum Gas, via Strömgatan och fastighetens södra del.

Elförsörjning

En eller två nätstationer kan komma att uppföras inom norra delen av planområdet för att försörja ny exploatering inom planområdet.

Kontaktledning

Väster om planområdet på fastighet Arlov 22:191 i Burlövs kommun planeras en tågdepå med tillhörande kontaktledningar. Från planerad kontaktledning till byggnader ska ett säkerhetsavstånd på 10 meter hållas. För detaljplanen innebär detta att ingen byggnad ska uppföras i planområdets västra del närmare planområdesgräns/fastighetsgräns än 4,5 meter. I detaljplanen säkerställs detta genom en 4,5 meter bred prickmark längs planområdets västra del.

Brandpost

Beroende på byggnaders placering kan det finnas behov av komplettering med fler brandposter. Maximalt avstånd mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och brandpost är 75 meter. Uppställningsplatsen ska i sin tur ligga max 50 meter från entréer.

2.6 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Inom egenskapsområden markerade med b_1 och b_2 krävs marklov även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet avsevärt. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelserna om genomsläpplig markyta efterlevs, genom att åtgärder som försvårar för vatten att tränga in i marken kräver marklov.

Marklov krävs även för ändring av markens höjd i de delar som anpassats för att tillgodose bestämmelse m_1 och m_2 om nedsänkta ytor. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bestämmelse om nedsänkta ytor efterlevs, genom att åtgärder som förändrar markhöjder kräver marklov.

Villkor för bygglov/startbesked

- a₁** **Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälppts.** Bestämmelsen gäller i planområdets centrala del. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att sanering av mark kommer till stånd.
- a₂** **Startbesked får inte ges för byggnation förrän nedsänkta ytor finns utförda enligt m_1 och m_2 .** Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att de nedsänkta ytorna kommer till stånd.

Strandskydd

Kalinaån har i denna del av ån inte givits strandskydd i länsstyrelsens översyn av strandskyddsområden från år 1996. Därmed finns inte strandskydd inom planområdet i dagsläget.

Generellt strandskydd inom 100 meter från en vattenförekomst inträder när en befintlig plan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Eftersom området inte är planlagt sedan tidigare är detta inte aktuellt och strandskydd inträder därför inte vid denna planläggning.

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. Detaljplanen bedöms inte ge negativa effekter på människors hälsa eller miljön. Planområdet omfattar redan ianspråktagen verksamhetsmark och ingen naturmiljö.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Föreslagen ny bebyggelse inom planområdet blir en fortsättning på den industri- och verksamhetsbebyggelse som i dag finns i Sege Industriområde och bedöms inte förändra eller påverka stads- och landskapsbilden negativt.

Den norra delen av planområdet består i dag av rivningsmassor och platsen är avspärrad. Ny bebyggelse bedöms ur det perspektivet som positiv.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen kulturmiljö av värde. Planförslaget tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård, vilket gränsar till fastigheten. Detta görs genom att byggnadshöjden trappas ned och blir lägre mot område för riksintresse i förhållande till övriga planområdet. Bedömning har gjorts att planförslaget inte påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljövård.

Naturmiljö och grönstruktur

Detaljplanen innehåller en grönytefaktor på 0,3, vilket bedöms öka andelen grönska inom planområdet.

I nordöstra delen av planområdet regleras att tak ska vara vegetationsbeklätt och i anslutning till planområdesgräns regleras 16 meter prickmark och att minst 40 % av markytan ska vara genomsläpplig, vilket bedöms gynna naturmiljön utanför planområdet, längs Kalinaån.

I detaljplanen regleras även 10 meter prickmark mot Lundavägen för att skapa avstånd från bebyggelsen till de alléträd som finns utanför planområdet, längs Lundavägen.

Genomförande av detaljplanen bedöms öka andelen grönska inom planområdet och inte påverka naturmiljö utanför planområdet negativt.

Risker och säkerhet

Södra stambanan är led för farligt gods och omfattas av riksintresset för järnväg. Planområdet ligger cirka 135 meter från spårmittpunkt. I tidigare yttrande från Trafikverket gällande sökt bygglov inom fastigheten för nybyggnation fanns inga invändningar, varför det bedöms att planförslaget inte riskerar att inverka på riksintresset.

I framtiden kan riksintresset komma att utökas österut, mot planområdet, eftersom det planeras för en ny tågdepå mellan Södra stambanan och planområdet (Fastighet Arlöw 22:191 i Burlövs kommun). Den risk- och säkerhetsaspekt som behöver beaktas i detaljplanen för att inte påverka/påverkas av tågdepån handlar om säkerhetsavstånd till kontaktledning. Från planerad kontaktledning till byggnad ska ett säkerhetsavstånd på 10 meter hållas. För detaljplanen innebär detta att ingen byggnad ska uppföras i planområdets västra del närmare planområdesgräns/fastighetsgräns än 4,5 meter. Detta avstånd hålls genom 4,5 meter bred prickmark längs planområdets västra del.

Inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga i detta skede 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. Planförslaget medger verksamheter av inte störande karaktär. Exempel på verksamheter är lager, montering, verksamheter med mindre produktion. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för luft.

Vattenkvalitet

Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Sege å. Dagvattennätet sydväst om planområdet (där befintlig förbindelsepunkt finns till allmänt dagvattenledningsnät för fastigheten) mynnar direkt i Segeå, medan dagvattennätet i Lundavägen mynnar i Kalinaån som är i förbindelse med Segeå.

Sege Å mynnar i Lommabukten via Malmö hamnområde och ingår i ett dikesföretag från 1929, "Nygrävning av Segeån (Länsstyrelsen, 1929). Sege å, i avsnittet Havet-Torrebergabäcken, har i dagsläget otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Den biologiska statusen klassades som otillfredsställande på grund av kvalitetsfaktorerna påväxt-kiselalger och fisk. Påväxt-kiselalger klassades som måttlig och pekar på att vattenförekomsten har övergödningproblem. Fisk klassades som otillfredsställande på grund av begränsade vandringsmöjligheter och vattendragets flöde och form. Kvicksilver och bromerad difenyleter överskrider båda de gränsvärden som finns för respektive ämne vilket begränsar den kemiska statusen. Dessa båda ämnen överskrider dock i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster och beror till stor del på atmosfärisk deposition. Miljö kvalitetsnormen (MKN) för Sege ån är god ekologisk status och god kemisk status till 2027. Undantag för kemisk status kan göras för kvicksilver och bromerad difenyleter.

Kalinaån är inte upptaget som en vattenförekomst i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) och omfattas därför inte av MKN. Enligt Malmö stads klassificering av Kalinaån så är den känslig för ökad vattenföring, närsalter och föroreningar. Kalinaån är del av samma dikeföretag som Sege å, vilket når till norra sidan av Lundavägen dit vatten pumpas från Sege å.

I planarbetet har tre dagvattenutredningar tagits fram (*Dagvattenutredning. COWI, 2020-10-19* och *Utökad dagvattenutredning. COWI 2022-04-01 samt Utökad dagvattenutredning. COWI, 2023-04-17*). I utökad dagvattenutredning 2023-04-17 har föroreningsberäkningar utförts.

Resultatet visar att med åtgärden att dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds till grönytor förväntas föroreningsbelastningen från dagvatten minska jämfört med den befintliga belastningen. Bedömningen är därmed att ombyggnationen inte kommer att orsaka en försämring i recipientens status. I förhållande till storleken på recipientens avrinningsområde förväntas dock heller ingen synlig positiv effekt i Kalinaån eller Sege å utan att andra åtgärder vidtas i deras avrinningsområden.

Ämne	Befintligt	Efter ombyggnation utan rening	Efter ombyggnation med rening	Reningseffekt (%)
P	3,4	4,4	3,1	26
N	26	29	19	31
Pb	0,37	0,21	0,078	61
Cu	0,65	0,52	0,24	51
Zn	2,3	3,1	1,1	60
Cd	0,0071	0,015	0,0045	68
Cr	0,12	0,13	0,061	52
Ni	0,15	0,18	0,089	48
Hg	0,00078	0,00093	0,00076	14
SS	2500	1300	510	58
Oil	14	24	4,9	78
BaP	0,0017	0,0016	0,00067	55

Figur 4. Föroreningsmängder (kg/år) i dagvatten före ombyggnation; efter ombyggnation utan rening och efter ombyggnation med dagvatten som leds från hårdgjorda ytor till grönytor. Gröna rutor anger en minskning jämfört med befintlig situation som är mer än 10 %. Gula rutor anger att förändringen är mindre än 10 % och röda rutor anger en ökning över 10 %.

Genomförandet av detaljplanen bedöms innebära en förbättring avseende risken för spridning av föroreningar i mark till yt- och grundvatten jämfört med i dag. Detta dels genom att saneringsåtgärder kommer att vidtas och dels genom en ökning av ytor som är tätgjorda och bevuxna.

Spridningen av föroreningar från det aktuella planområdet till ytvatten sker främst genom två spridningsvägar; 1. Regnvatten som infiltrerar marken, bildar grundvatten och rinner ut i ytvatten och tar med sig lösta föroreningar samt 2. Regnvatten som rinner på marken och antingen rinner direkt ut i ån eller via dagvattenledningar och tar med sig förorenade partiklar. Den första av dessa spridningsvägar är även aktuell för spridning till grundvatten.

Efter saneringsåtgärd kommer halterna i mark inom planområdet att uppfylla riktvärdet för mindre känslig markanvändning. I Naturvårdsverkets beräkningsverktyg kan man även se vilka halter som anses acceptabla för skydd av yt- och grundvatten. I tabellen nedan jämförs uppmätta max-halter i jord efter avhjälpandeåtgärder jämfört med halter som ger acceptabelt skydd för yt- och grundvatten. Att jämföra riktvärden med maxhalter inom ett område ger en mycket konservativ bedömning eftersom påverkan på yt- och grundvatten egentligen styrs av medelhalter. Av tabellen framgår att planområdet inte kommer att ge någon negativ påverkan på yt- och grundvatten efter åtgärd. Detta gäller även vatten som infiltrerar i marken från dag- och skyfallshanteringssystemet.

Ämne	Skydd av grundvatten	Skydd av ytvatten	Maxhalter efter åtgärd
Bly	210	3 600	200
Koppar	1 400	2 400	92
PCB-7	0,18	1,5	0,12
PAH-M	53	110	15
PAH-H	17	150	9,9

Tabell. Jämförelse mellan riktvärden för skydd av grund- och ytvatten och maxhalter efter saneringsåtgärd (mg/kg).

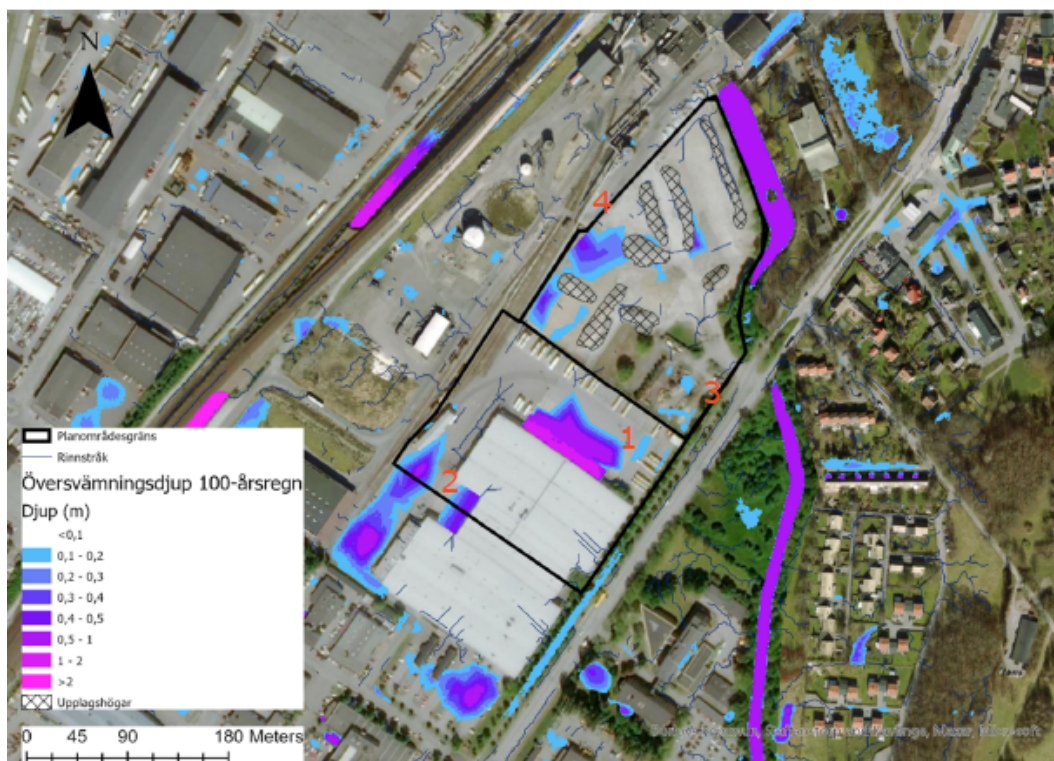
Avseende den andra spridningsvägen så kommer även här situationen efter detaljplanens genomförande att förbättras. Planområdet består idag av stora öppna ytor som varken är tätgjorda eller särskilt mycket bevuxna och som vid kraftiga regn kan medföra erosion av partiklar till ytvattnet. Efter detaljplanens genomförande kommer ytor dels att tätgöras och dels kommer andelen grönska att öka, vilket minskar spridning genom erosion. Lutningarna på slänterna för de nedsänkta ytorna kommer att bli relativt flacka enligt förslag, vilket minskar risken för erosion när dagvatten rinner in i ytan. Vidare ska de nedsänkta ytorna vara gräsbevuxna, vilket också minskar erosionsrisken.

Skyfall

En skyfallskartering har gjorts i dagvattenutredningen. Utredningen ger förslag på att nedsänkta grönytor nyttjas för fördröjning vid skyfall.

Marknivåerna i planområdets norra del kommer att höjas och anpassas för att möjliggöra ändamålsenlig dagvatten- och skyfallshantering, där vatten rinner bort från byggnader och hårdgjorda ytor till gräsytor. Skyfallsåtgärder regleras i detaljplanen och möjlig höjdsättning presenteras i kap 2.5.

Skyfallssituationen bedöms kunna förbättras av detaljplanens genomförande.



Figur 5. Översvämningsytor med befintliga marknivåer (analys, SCALGO Live) med en regnvolym på 57 mm.



Figur 6. Översvämningsytor baserat på framtida höjdsättning och byggnader i området (analys SCALGO Live) med en regnvolyms på 57 mm.

Höjda havsnivåer

Dagvattenutredningen har uppdaterats med en analys om hur planområdet kan påverkas av framtida höjda havsnivåer (*Utökad dagvattenutredning. COWI, 2023-04-17*). Analysen har gjorts i programvaran SCALGO Live. Syftet med analysen har varit att undersöka vattnets väg från havet till planområdet samt vilka havsnivåer som innebär risk för skada inom planområdet.

Analysen visar att vattnet trycks upp längs Sege å och vidare via Kalineån mot planområdet. Vattnet stiger också mot planområdet från sydväst, från järnvägens passage av Sege å, genom industriområdet och längs GC-vägen på Lundavägens nordvästra sida.

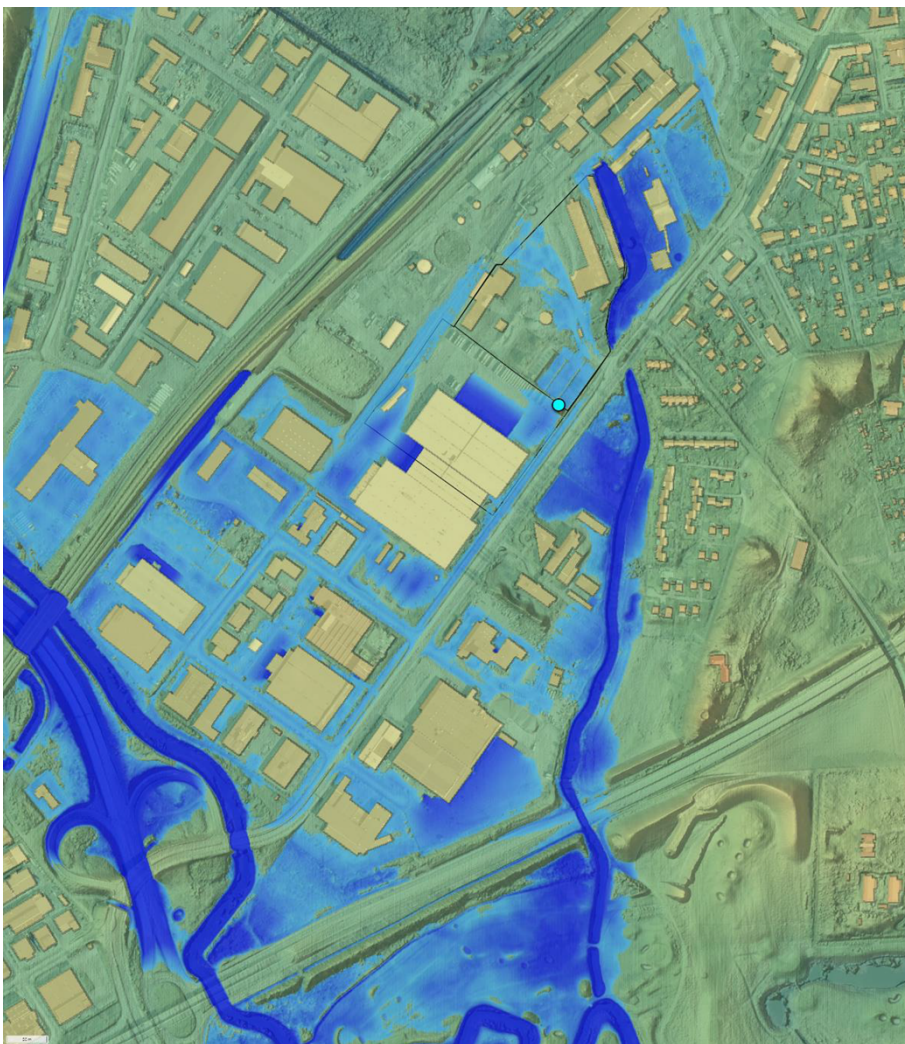
Med befintlig höjdsättning indikerar analysen att stigande havsvatten når den norra delen av planområdet söderifrån. Vid en 1,5 meter havsnivåhöjning når havsvattnet upp till Kalinadammen men orsakar ännu inga översvämnningar kring planområdet. Vid 2 meter havsnivåhöjning börjar vattnet brädda ut från Kalinaån söder om Lundavägen samt norrut mot Nordic Sugar. En 2,5 meter höjning innebär att havsvattnet når planområdets södra delområde, samtidigt som vatten från Kalinadammen börjar rinna in i planområdet norrifrån. Med en 2,55 meter havsnivåhöjning börjar vatten tränga in i den norra delen av planområdet söderifrån, se Figur 7. Vid 2,7 meter havsnivåhöjning ligger stora delar av planområdet under vatten. Vattendjupet är då ca 0,15-0,4 meter.

I dagvattenutredningen dras följande slutsatser av analysen:

- För en tidshorisont på 100 år finns en risk för havsöversvämmning inom planområdet vid en havsnivåhöjning, om höjdsättningen inom området förblir ungefär densamma som i nuläget. Det finns risk för skada på byggnader som ligger under +2,7 meter om inga åtgärder vidtas.

- Samtliga byggnader bör uppföras med färdigt golv på nivå +3,2 meter (RH 2000) enligt Malmö stads riktlinjer. Om detta inte är möjligt ska byggnaderna uppföras med vattentät konstruktion upp till +3,2 meter samt teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning.

I plankartan regleras att lägsta nivå för färdigt golv i ny bebyggelse ska vara minst +3,2 meter (nätstationer berörs inte) och att nya tekniska installationer (inklusive nätstationer) belägna under +3,2 meter ska utföras i vattentät konstruktion. Därmed bedöms inte negativa konsekvenser uppstå för bebyggelsen på grund av höga havsnivåer.

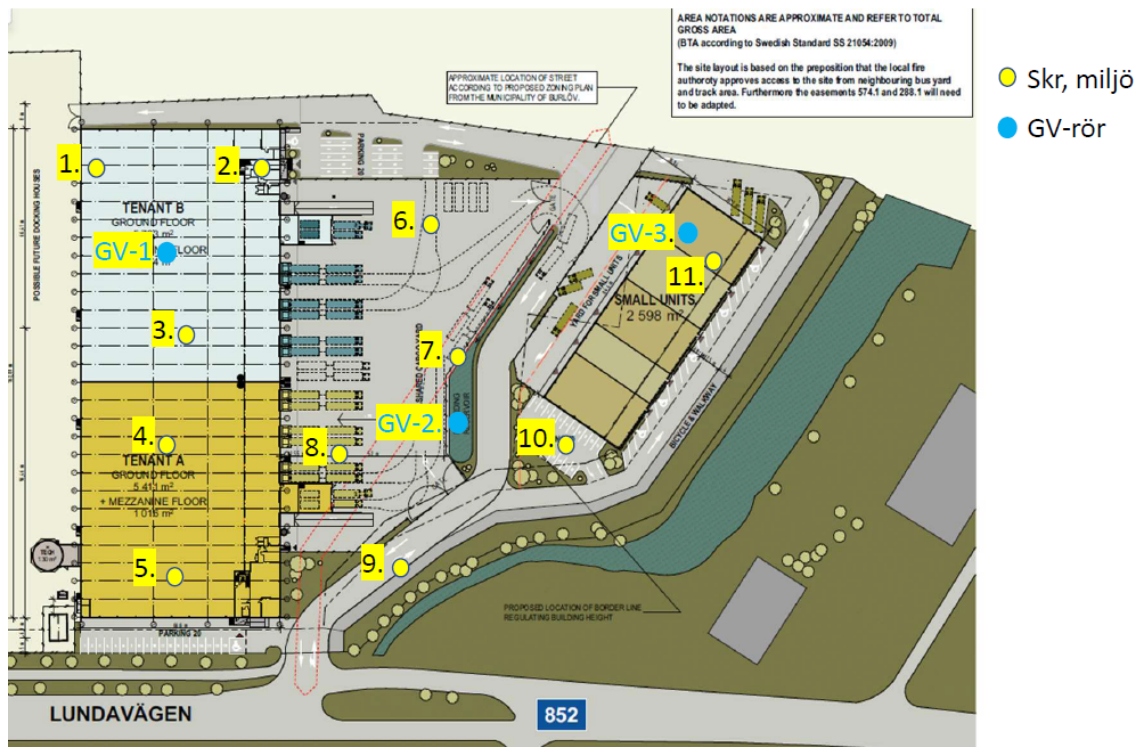


Figur 7. Utklipp från SCALGO Live som visar översvämning vid en 2,55 meter havsnivåhöjning. Kartan visar situationen med befintlig höjdsättning. Turkos prick. indikerar kritisk punkt där vatten börjar tränga in i den norra delen av planområdet.

Markföroreningar

Tidigare markmiljöundersökning (COWI 2020-09-04) har kompletterats (PM-Markmiljöundersökning på del av fastigheten Kirseberg 31:53. CS3, 2022-04-01), för att komplettera analysparametrar och ytterligare utreda föroreningssituationen på den norra delen av planområdet.

Provtagning har skett av jord och grundvatten. I totalt 9 stycken borrhöjningar (1,2,3,5,6,7,8,9,11) har det uttagits 22 stycken jordprover ned till ett djup om 1,5 meter under markytan som djupast. I tre borrhöjningar installerades det grundvattenrör, i bild nedan kallat GV-1, GV-2, GV-3.



Figur 8. Provpunkter för provtagning. Provpunkter utsatta på strukturplan för tänkt exploatering.

Resultat jord

Inom undersökningsområdet utgörs ytliga jordlager av fyllnadsmaterial, främst grusig sand. Fyllnadsmaterialets mäktighet varierar generellt som ytligast 0,5 meter under markytan ned till ca 1,30 meter under markytan. Det har även påträffats kolrester och tegelrester. De ytliga jordlagret underlagras av en naturligt avsatt sand-och siltjord som i sin tur ligger ovanpå en sandig lermorän. Samtliga borrhöror har analyserats med avseende på metaller (As, Ba, Pb, Cd, Co, Cu, Cr, Ni, V, Zn, Hg) och polycykliska aromatiska kolväten (PAH), alifater och aromater samt BTEX, PCB(7st), antimon och molybden. Dessa analyser har utgjort standardpaketet för provtagningen. Utöver dessa analyser har det även analyserats för PFAS, cyanid och grundläggande provtagningspaket för banvallar. I analyserna har det påträffats halter av PAH, arsenik och koppar, som överskrider tillämpligt riktvärde (MKM- Mindre känslig markanvändning). Detta gäller borrhörpunkt 2, 3, 5 och 8.

PCB förekommer i 5 av 22 prover, men med en halt som understiger tillämpligt riktvärde (MKM). Utöver PCB påträffas även halter av oorganiska ämnen som tungmetaller, men även organiska ämnen som PAH i halter generellt under tillämpligt riktvärde (MKM).

Det har inte detekterats några halter av PFAS, antimon, eller bekämpningsmedel över laboratoriets detektionsgräns. Molybden har uppmätts till en halt om 17 mg/kg Ts i borrhörpunkt 9 i djupintervallet 0,5–1,0 meter under markytan.

Miljöförvaltningen har granskat den kompletterande miljötekniska markundersökningen (Bemötande av kompletterande miljöteknisk markundersökning 2022-05-06 (MN-2019-6154) och fastighetsägaren har kompletterat med provtagningen på olika djup i provpunkt 1, 2, 3, 5 och 8 samt flera grundvattenrör.

Sammanfattningsvis visar undersökningen att fastigheten ställvis är förorenad i jord, där både oorganiska såväl som organiska ämnen påträffas i halter som inte kan accepteras med avseende på människors hälsa eller miljö. Påträffade föroreningar har avgränsats i både bredd och djup. Jordmassor med föroreningshalter över riktvärdena för MKM kommer att

avlägsnas från området och omhändertas av godkänd mottagare. Totalt planeras 60 ton FA-massor (Farligt Avfall) och 150 ton IFA-massor (Icke Farligt Avfall) att avlägsnas från platsen. Anmälan om avhjälpandeåtgärd har inkommit och beslut om avhjälpandeåtgärder har fattats av miljöförvaltningen (Beslut om försiktighetsåtgärder avseende anmäld avhjälpandeåtgärd 2022-08-31 (MN-2019-6154)). Detaljplanen innehåller en bestämmelse som innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpits i det område där halter över MKM har påträffats.

Resultat grundvatten

Vid tillfället för en första provtagning av grundvatten noterades inga avvikande syn eller luktintryck på uppsamlat vatten. Vattnet var dock siltigt.

Analysunderlaget för grundvatten visade på förekomst av benso(a)pyren i samtliga grundvattenrör. Halterna av benso(a)pyren visade på en klass 5 enligt Sveriges Geologiska Undersöknings bedömningsgrunder. Detta innebär en mycket hög halt med kraftig påverkan. Halter av nickel uppmättes i grundvattenrör 3 med klassning 5 enligt SGU. I grundvattenrör 1 påträffades halter av PAH-M som kan utgöra en risk för inomhusluft enligt SPI. Vidare påträffades halter av PAH-H med risk för bevattning, och våtmarker. För ytvatten överskreds halterna av aromater med kolkedja >C16-C35, PAH-M och PAH-H. I grundvattenrör 2 påträffades halter av aromater med kolkedja >C16-C35 som kan utgöra en risk för dricksvatten. Vidare påträffades en halt av PAH-H som kan utgöra en risk för ytvatten. I grundvattenrör 3 påträffades halter av bensen, aromater med kolkedja >C16-C35, och PAHH som kan utgöra en risk för dricksvatten.

Övriga analyser såsom klorerade lösningsmedel, bekämpningsmedel, MTBE visade på halter under laboratoriets detektionsgräns.

I första omgången grundvattenprov var proverna uppslutna, vilket innebär att partiklar i vattnet kan följa med och störa analysen. För påträffade halter i grundvattnet har kompletterande undersökningar därför utförts med en annan mer representativ provberedning hos laboratoriet. I andra omgången dekanterades proverna, vilket innebär att glasflaskorna står en tid och eventuella partiklar sedimenterar och analys sker på enbart vattenfas. Undersökningen visade att halterna är helt klart lägre än tidigare påträffade halter och bedömningen har därför gjorts att första omgången grundvattenprover var påverkade av jordpartiklar och att grundvattnet inom området inte utgör en risk för människors hälsa eller miljö.

Södra delen av fastigheten

För södra delen av fastigheten har det tidigare utförts två mindre översiktliga undersökningar under 2011 och 2014 av Sweco.

År 2011 uttogs jordprov under asfalt- och betongytor där man noterat fläckar med olja och bränsle för att fastställa om eventuellt läckage trängt igenom till underliggande jordlager. Detta utfördes i samband med att dåvarande hyresgäst flyttade och omfattade i huvudsak den översta delen. Tre provgropar på ungefär 1x1 meter och 0,5 meter djup togs upp. Efter observationer på asfaltens undersida och schaktväggar kunde inga synliga tecken på föroreningar påträffas. Resultatet av analyserat jordprov påvisade dock oljeföroreningar som markant överskred tillämbart riktvärde MKM. Sweco bedömde att påträffad förorening med all sannolikhet härstammar ifrån kylvatten som användes i samband med betonghålltagningen som i sin tur fört med sig oljeföroreningen på betongytan till det analyserade jordprovet. Jordprover skickades in för analys och resultatet visade halter under laboratoriets detektionsgränser. De ytligaste jordlagren omkring denna provtagningspunkt bedöms som förorenad jord. Dock bedömdes inga åtgärder som nödvändiga under provtagningsstillfället. Miljöförvaltningen delade bedömningen. Däremot kunde det inte

uteslutas att påträffade föroreningar skulle kunna ha en annan föroreningskälla än kylvatten. Av analysresultatet att döma är oljeföroreningen ytterst begränsad i utsträckning.

År 2014 påträffades ett antal mindre flaskor med okänt innehåll på den södra delen av Kirseberg 31:53 i samband med schaktning för fjärrvärmeledning (dnr. 2014–03332). I samband med schaktning gick minst en flaska sönder, som i sin tur medförde att okänt innehåll kom i kontakt med jord. Entreprenör avropade miljökonsult för analys och utredning. Miljöprovtagare från Sweco samlade in glasflaskor samt ca 2-3 kubikmeter jord där glasflaskorna låg och placerade detta på ett upplag i väntan på analysresultat. Laboratorieanalys visade att glasflaskorna innehöll oljekolväten, vilket innebär någon form av petroleumprodukt. Exempel på petroleumprodukter är bensin, diesel, lampolja, aceton med mera. Analysresultaten visade att oljekolväten inte överskred det riktvärde som används för industrimark, mindre känslig markanvändning. Det innebär att en förorening har påträffats och hanterats av miljöprovtagare via Sweco, att uppmätta halter i glasflaskorna inte utgör en risk för människors hälsa eller miljö vid en markanvändning som motsvarar verksamheter.

Kommunen gör bedömningen att genomförd provtagning på den södra delen är tillräcklig för att bedöma markens lämplighet och att marken är lämplig för sin användning. Enligt delegationsbeslut från miljöförvaltningen (544:03961–2011) bedöms det inte finnas skäl för ytterligare åtgärder av den förorening som har påträffats i den genomförda undersökningen. Om ombyggnation eller markarbeten ska utföras på fastighetens bebyggda delar bör marken i denna del undersökas i samband med det.

Omgivningsbuller

Eftersom området planeras för verksamheter ställs inom planområdet enbart krav på riktvärden för inomhusmiljöerna. Riktvärdena varierar med lokalernas användningsområde, mellan 30 dBA (rum för presentationer, till exempel större konferensrum) och 45 dBA (stora utrymmen som kontorslandskap). Verksamheterna ska i bygglovsskedet visa att de klarar gällande riktvärden och om eventuella ytterligare åtgärder behövs.

Källor till trafik- och industribuller från planerad verksamhet antas huvudsakligen bli lastning, lossning och trafik till och på den egna fastigheten.

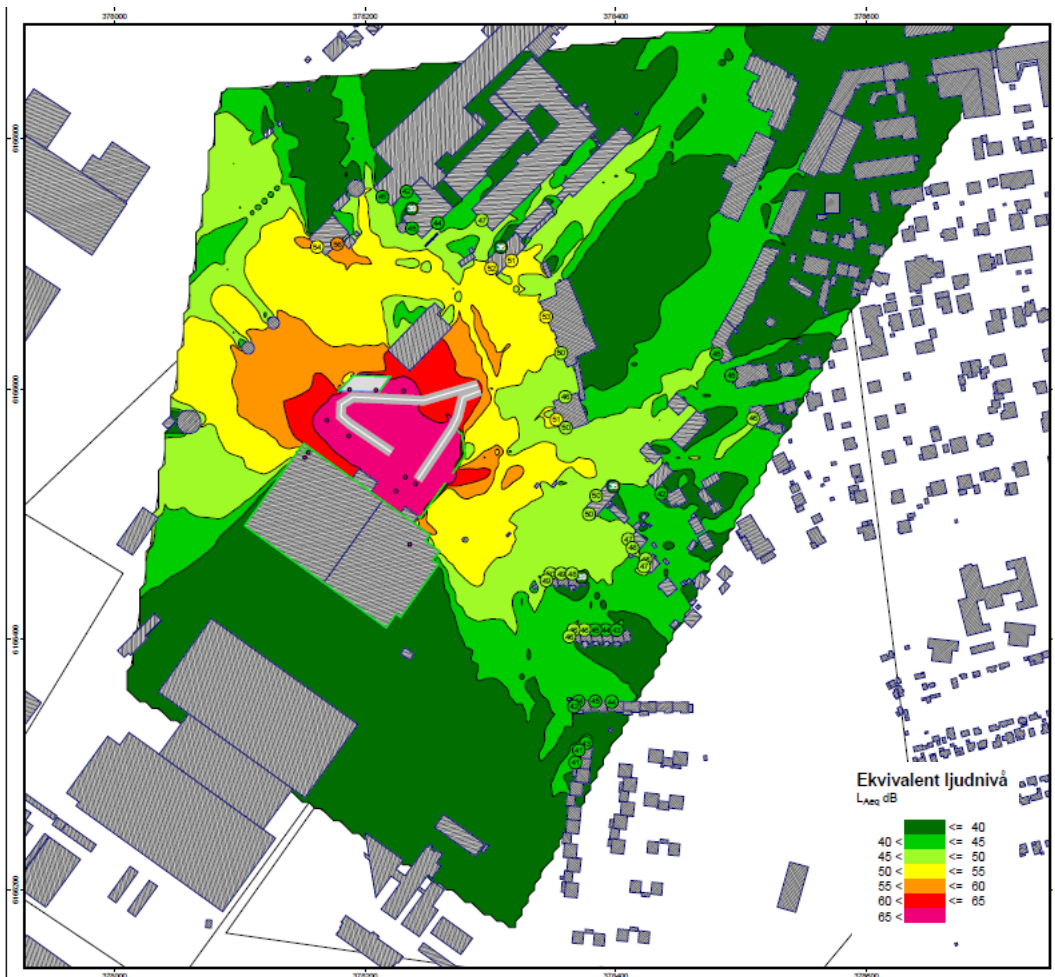
Bostadshus finns på andra sidan Lundavägen, på Allégatan, cirka 40 meter öster om planområdet. 70 meter nordöst om planområdet finns även en förskola. Väster om planområdet planerar Burlövs kommun för verksamheter och norr om planområdet planerar Burlövs kommun för blandad stadsbebyggelse.

En bullerutredning har tagits fram (*Bullerutredning av trafik- och verksamhetsbuller från Kirseberg 31:53, Malmö kommun. Akustikverkstan, 2023-04-06*). Genomförda trafik- och verksamhetsbullerberäkningar på fastighet Kirseberg 31:53 har jämförts mot gällande riktvärden enligt Förordning 2015:216 t.o.m. SFS: 2017:359. Jämförelse har även gjorts mot trafiksituationen med fastigheten outbyggd, för trafikbuller samt mot Naturvårdsverkets och Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller.

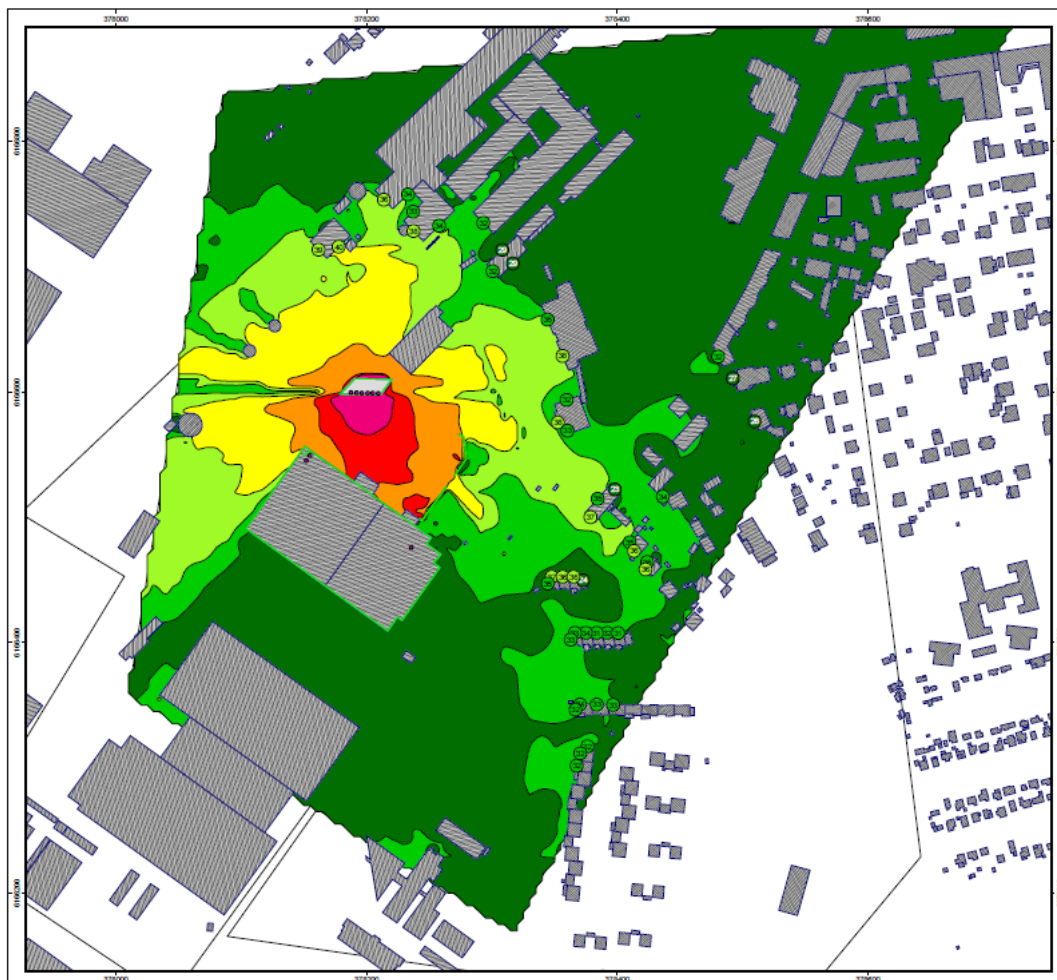
Bullerkällorna i trafikbullerberäkningen är Lundavägen med och utan den tillkommande trafiken från fastigheten. Bullerkällor i verksamhetsbullerberäkningen är planerade kylanläggningar på tak och lastbilar samt den lastbilstrafik som sker inom fastighetens område.

Beräkningsresultaten redovisas i bullerutredningen som beräknad ljudnivå vid fasad på omgivande kritiska bostäder på andra sidan Lundavägen och som bullerutbredningskartor Sockerbruksområdet norr om planområdet. Resultaten visar att:

- Riktvärden för ekvivalenta nivåer för trafikbuller, vid de mest utsatta fasaderna, uppfylls efter utbyggnad. Ökningen på grund av verksamheten är marginell och endast delar av en decibel. Inga bullerreducerande åtgärder behövs.
- Naturvårdsverkets riktvärde för verksamhetsbuller kan dag- och nattetid uppfyllas vid samtliga av dagens bostäder närmast fastigheten samt vid förskola längs Lundavägen, med hjälp av åtgärder inom planområdet. Det finns olika möjligheter till åtgärder inom planområdet. Plankartan är flexibel och begränsar inte möjligheterna till uppförande av åtgärder inom planområdet. Åtgärder bedöms och säkerställs i samband med bygglov.
- Boverkets riktvärden för ljudnivå för Zon A har möjlighet att uppfyllas för dag och nattetid för framtida planprogramsområde norr om fastigheten, där bostäder eventuellt planeras. Detta genom samma åtgärder som planeras till skydd för befintlig bebyggelse. Om ytterligare, framtida skyddsåtgärder skulle behövas finns möjlighet att uppföra bullerskydd i prickmark i planrådets norra och västra del.



Figur 9. Ekvivalent ljudnivå, industribuller, dagtid. Bulleråtgärder på plats är 5 meter högt bullerplank, och "natthus" för fordon med bullerkällor (används sporadiskt dagtid) samt 2 meter hög bullerskärm på tak.



Figur 10. Ekvivalent ljudnivå, industribuller, nattetid. Bulleråtgärder på plats är 5 meter högt bullerplank, "natthus" för fordon med bullerkällor (här placeras fordon med bullerkällor nattetid) och 2 meter hög bullerskärm på tak.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget innebär ökad trafik till och från planområdet. En kapacitetsberäkning för anslutningen till Lundavägen är gjord (*Trafikutredningen Kärseberg 31:53, Sweco 2020-09-24*). Resultatet visar att det inte förväntas uppstå kapacitetsproblem i korsningspunkten med befintliga trafikflöden på Lundavägen. Då den beräknade trafikstringen från detaljplaneområdet bygger på ett flertal antagande har en känslighetsanalys gjorts. Ett scenario har gjorts där trafikstringen, genererad av planområdet, ökar 250 % (från de förväntade cirka 370 fordon/dygn till drygt 900 fordon/dygn). Detta försämrar belastningsgraden till mindre god på utfarten i anslutning till Lundavägen. Ingen kö skapas på Lundavägen och Lundavägens funktion som huvudgata/mindre infartsled påverkas inte. Bedömning har gjorts att korsningen kommer fungera vid exploatering av planområdet och vid en eventuell ökad trafikmängd.

3.3 Konsekvenser för fastigheter

Planområdet består av del av fastigheten Kirseberg 31:53. Fastigheten ägs av privat fastighetsägare. Inga förändringar planeras för fastigheten.

3.4 Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar och behov. Det är en uttalad ambition att verksamhetsområdet ska vara lätt att ta sig till och röra sig i.

Kommersiell service

Detaljplanen gör det möjligt att etablera nya verksamheter och restaurang i nordöstra Malmö. Detta är angeläget för hela staden och skapar arbetstillfällen och nya möjligheter för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan att etablera sig. På detta sätt kan området med tiden få en stor variation av verksamhetstyper och -storlekar, något som gynnar variationen i verksamhetsområdet.

Relevanta övriga projekt

Burlöv kommun har tagit fram ett planprogram för Sockerbruksområdet med intentioner att utveckla och omvandla industriområdet till verksamheter och blandad bebyggelse (KS/2019:520). Planprogrammet omfattar möjligheter att uppföra bostäder längs Lommavägen och Lundavägen (200- 300 meter nordöst om denna detaljplan) och i områdets inre delar och i de delar av den befintliga bebyggelsen som ligger längst från järnvägen (40- 180 meter nordöst om denna detaljplan). Planprogrammet innehåller också ca 50 000 m² verksamhetsytor av olika slag i befintliga byggnader, en förskola (60 meter nordöst om denna detaljplan) och två mobilitetshus. I planområdets sydligaste del (väster om och i direkt anslutning till denna detaljplan) planeras ny verksamhetsyta på ca 20 000 m². Verksamhetsytan planeras för lager- logistik eller verkstadsanläggning. Stickspår till området finns från Södra stambanan och planering pågår för tågdepå. I framtiden kan tågdepån komma att omfattas av riksintresse för kommunikation (Södra stambanan).

Arbetet med utvecklingen av Sockerbruksområdet är i ett tidigt skede och under detaljplaneprocessen har dialog förts med Burlövs kommun.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte påverka Burlövs möjligheter att utveckla Sockerbruksområdet. Trafikökning, till följd av detaljplanen, beräknas inte påverka kapaciteten eller bullernivåerna på Lundavägen. Bulleråtgärder för att skydda befintlig bebyggelse öster om Lundavägen, mot verksamhetsbuller, kommer att uppföras. Dessa åtgärder bedöms också att skydda framtida bebyggelse i Sockerbruksområdet.

Socketbruksområdet planeras att delvis försörjas via väg som har servitut över fastigheten i denna detaljplan. I detaljplanens plankarta har också möjliggjorts för flytt av servitutet genom prickmark i planområdets norra del. Detta är ett läge för en framtida väg som både Burlövs kommun och fastighetsägare väster om planområdet har önskat.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden 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

Dagvattenledningar och dagvattenanslutning

Ett nytt och modernt dagvattenledningssystem ska byggas inom planområdet. Det äldre ledningssystem som inte används på den norra delarna av planområdet tas bort och proppas. Inför att ledningar tas ur bruk rekommenderas filmning av systemen och främst i kanten mot den södra delen av planområdet och i kanten mot Nordic Sugar (väster om planområdet), för att säkerställa att ledningar som inte används proppas och att ledningar inte felaktigt tas bort. Fastighetsägare ansvarar för iordningställandet av dagvattenledningssystemet inom fastigheten.

Utsläppspunkt till VA SYDs dagvattenledning i Lundavägen föreslås ske i höjd med befintlig infart. För att ansluta till denna krävs att ett stick dras fram till plangräns i höjd med befintlig infart till planområdet. Denna ledningsdragning kräver att elkabel (Eon), teleledning (Skanova) och dricksvattenledning (VA SYD) korsas. Om det blir svårt att ansluta till dagvattenledningen i detta läge är ett alternativ att ansluta längre söderut, närmare anslutningspunkt för vatten.

Höjdsättning

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

El och nätstation

I anslutning till Lundavägen finns elkablar i osäkert läge. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan eventuellt markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln.

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, till exempel kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

Brand

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

Radon

Radonundersökning har genomförts; Markteknisk undersökningsrapport. CS3 2022-04-01. PM Geoteknik. CS3 2022-04-01. Erhållna värden varierar mellan lågradonmark och normalradonmark, där dessa bedöms kunna ökas vid förändrade grundvattennivåer eller vid eventuell dränering samt årstid. Med hänsyn till nu utförd radongasmätning bedöms marken att vara normalradonmark. Tänkt byggnation bedöms behövas byggas som radonskyddande.

Grönstruktur

Vid genomförande av detaljplanen ska hänsyn tas till de naturvärden som finns norr om planområdet, i anslutning till Kalinaån och till den trädallé, som finns öster om planområdet, längs Lundavägen. Det är bra om grönstruktur inom planområdet kan lokaliseras så att grönytan intill dessa objekt ökar. Hänsyn till trädallén behöver tas vid anläggningsarbeten, så att inte allén skadas. Trädallén bedöms omfattas av biotopskydd. Skyddet för biotopen omfattar även trädens rotzon, vilket innebär att ingen påverkan får ske som kan skada rotzonen.

Centralt i planområdet, vid en nuvarande parkeringsytan, finns en trädrad som i dagsläget inte bedöms omfattas av biotopskydd, se område B i bild nedan. Vid genomförande av planen bör dock tas i beaktan att träden i denna trädrad inom några år kan ha uppnått en storlek, så att hela trädraden omfattas av biotopskydd. Detta sker när mer än hälften av träden är vuxna, det vill säga när 5 av de nio träden har en stamdiameter på 20 cm eller mer. Dispens kommer då att krävas för åtgärder som kan skada träden inklusive rötterna, även för åtgärder som tillåts i detaljplanen.

Centralt i planområdet, väster om parkeringsytan och trädraden, finns två stora träd med trädkronor på över 15 meter i diameter, se område A i bild nedan. Det norra trädet har en stamdiameter på över 1 meter, medan det södra trädet har en större hålighet i stammen och en stamdiameter på nära 1 meter. Båda träden är därmed särskilt skyddsvärda träd. Åtgärder som väsentligt kan skada träden, t.ex. nedtagning, ska först anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till Länsstyrelsen på grund av väsentlig ändring av naturmiljön.



Figur 11. A= Särskilt skyddsvärda träd. B= Trädallé.

4.3 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

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, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av behovet av mark för verksamhetsutveckling för att möjliggöra fler arbetsplatser.

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.

Historik i processen

I juni 2019 inkom rivningsanmälan för samtliga byggnader i norra delen av planområdet och ett rivningslov har därefter godkänts. Ingen verksamhet bedrivs inom denna del av planområdet i dagsläget.

I samband med rivningsanmälan ansöktes även om bygglov, vilket nekades med hänvisning till att detaljplan borde tas fram.

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



Figur 12. Planområdet markerad med röd linje.

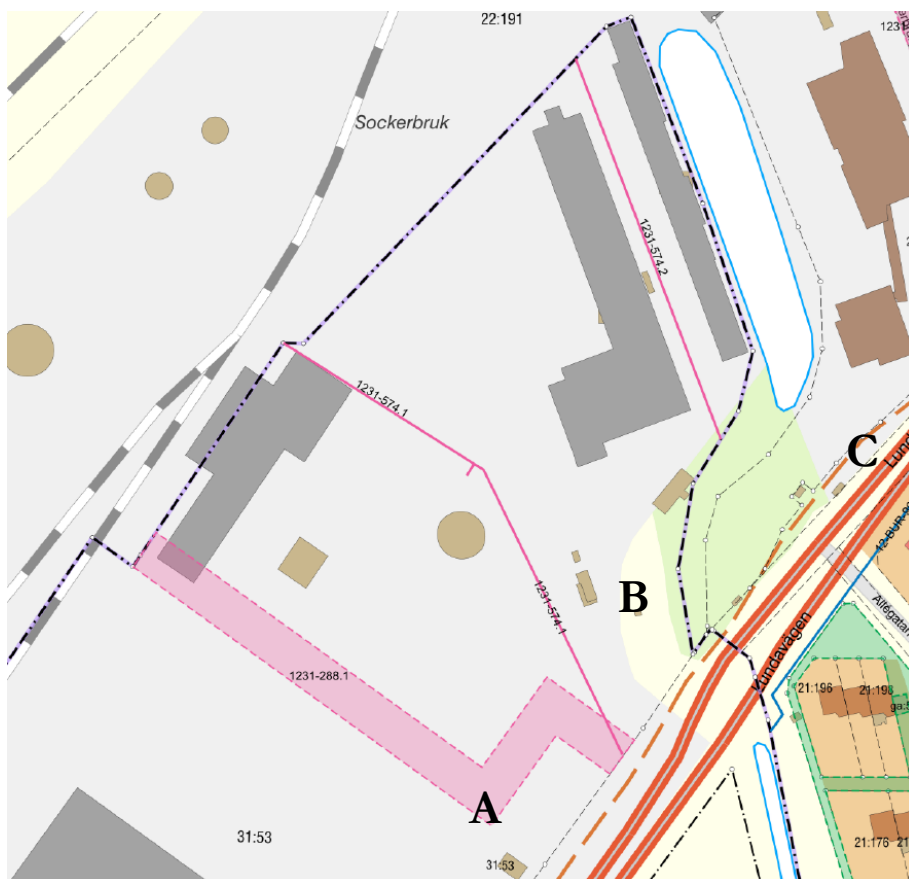
Plandata

Planområdet är beläget i Sege Industriområde, vid Lundavägen, i nordöstra Malmö och gränsar till Burlövs kommun.

Planområdet är cirka 70 000 kvadratmeter stort och består av del av fastigheten Kirseberg 31:53. Fastigheten är i privat ägo.

Inom planområdet finns ett flertal servitut:

- **A. Servitut för väg; 1231–288.1**
Grannfastigheten nordväst om planområdet, Arlov 22:191, har med hjälp av servitutet rätt att nyttja Kirseberg 31:53 för fordonstrafik från Lundavägen, enligt bild nedan. Intentionen är att flytta servitutet till nytt läge som bättre överensstämmer med utvecklingen av planområdet och utveckling av grannfastigheten. Detta ska ske i överenskommelse mellan fastighetsägarna.
- **Ledningsrätt för luftledning; 1231–574.1**
Ledningsrätten avser luftledning, installerad tvärs över fastigheten Kirseberg 31:53. Ledningen kommer vara kvar efter genomförandet av detaljplanen. Intention finns att delvis bygga in ledning i byggnad för att minimera störning och behov av flytt. Detta ska ske i överenskommelse mellan fastighetsägaren och ledningsägaren.
- **Ledningsrätt för vattenledning; 1231–574.2**
Ledningsrätten avser en vattenledning och ger rätt till att ”bibehålla, nyttja, underhålla och förnya returledning för fallvatten”. Då sockerbrukets verksamhet ska avvecklas inom kort kommer denna ledning att flyttas vid behov. Detta sker i överenskommelse mellan ledningsägaren och fastighetsägaren.



Figur 13. Servitut för väg och ledningar i rosa färg.

Platsens historik

Fastigheten Kirseberg 31:53 har historiskt varit knuten till Arlov sockerbruks verksamhet. Sockerbruket, som varit aktivt sedan 1869, kommer inom ett par år att flytta verksamheten ifrån Arlov.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Planområdet är en del av Sege Industriområde, som karaktäriseras av verksamheter i olika skalor. Med närhet till Inre Ringvägen är området lämpligt för ytkrävande verksamheter med transporter. Södra stambanan ligger drygt 130 meter väster om planområdet. Från Södra stambanan finns ett stickspår i nära anslutning till planområdet.

Burlövs kommun

Planområdet gränsar i norr, nordöst och väster till Burlövs kommun. Cirka 400 meter norr om planområdet ligger Arlov centrum. Området i anslutning till planområdet består av Arlov sockerbruks mark och anläggningar. Sockerbruksproduktionen planeras att flytta under år 2023. Burlöv kommun undersöker i planprogram hur området kan utvecklas med verksamheter, service och bostäder.

Bebyggelse

Planområdet är till stor del obebyggt, men i den södra delen finns en större byggnad som inrymmer en rad olika verksamheter (bussdepå och lager för grossist). Hälften av lagerbyggnaden ingår i denna detaljplan, men den södra halvan av byggnaden är sedan tidigare planlagd och ingår därför inte i detaljplanen.

I den del av byggnaden som inte berörs av denna detaljplan finns ett skyddsrum (Skyddsrum: 197346–9).

Tidigare har bebyggelse kopplat till sockerbrukets verksamhet funnits på platsen; fabriksbyggnader och pannhus med tillhörande kontor, verkstäder och stall i mindre skala. Dessa byggnader är rivna.

Planområdet ingår i karaktären ”verksamhetsområden” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*.

Bebyggelse i Burlövs kommun

Planområdet gränsar till Burlövs kommun. Cirka 40 meter öster om planområdet på andra sidan Lundavägen, finns bostäder och cirka 70 meter nordöst om planområdet finns en förskola.

Norr om planområdet finns bebyggelsen i Sockerbruksområdet. De närmsta byggnaderna ligger 30- 50 meter ifrån planområdet och är sockerbrukets verksamhetsbyggnader samt en hörsal. Hörsalen används i dag som scientolog kyrka.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Inom planområdet finns ingen värdefull bebyggelsemiljö, men planområdet ligger i anslutning till Sockerbruksområdet, vilket omfattas av riksintresse för Kulturmiljövård Burlöv M77. Bland uttrycken för riksintresset nämns bland annat: ”*Sockerbruket från 1869 med egen anslutning till Södra stambanan, tätortsbildningen i anslutning till bruket med Arlövs kyrka vilken markerar flytten av sockercentrum från landsbygden till tätorten*”.

Sockerbruket är ett karakteristiskt uttryck för Arlov som industrisamhälle mitt i en rik jordbruksbygd, vilket gjort att bruket haft en avgörande roll för ortens utveckling. Den har därför ett stort samhällshistoriskt värde. Anläggningen i sig är ett landmärke med sina storskaliga byggnader som ligger exponerat längs stambanan. De äldsta byggnaderna är robusta och har en bibehållen karaktär vilket skapar årsringar och berättar om verksamhetens långa kontinuitet och utveckling (*Sockerbruket i Arlov, Antikvariska riktlinjer vid underhåll och ändring, Malmö Museer 2016*).

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Fornlämning finns norr om planområdet, utanför kommungränsen, längs Lundavägen. Det rör sig om ett gränsmärke, kategoriserat som övrig kulturhistorisk lämning.



Figur 14. Delar av sockerbrukets anläggningar i Burlövs kommun.

Naturmiljö

Enligt *Naturvårdsplan för Malmö* ingår planområdet inte i någon områdesbeskrivning.

Delar av fastigheten söder om planområdet utgör område nr 9, Kalinaån i *Naturvårdsplan för Malmö*. Området har tidigare varit koloniområde men lagts ner sedan flera år tillbaka. Ruderatflora har delvis växt fram.

Naturmiljö finns norr om planområdet i Burlövs kommun, längs Kalinaån. Tillgängligheten till ån är begränsad. Den är till viss del avgränsad med stängsel och på en del platser hindras kontakten med vattnet av hög och tät vegetation. Ån är på flera etapper kulverterad.

Topografi, landskap, grönstruktur

Inmätta höjder i planområdets norra del ligger på mellan +2,4 och +2,6 i nordvästra kanten, mellan +3,0 och +3,3 i nordost, mellan +2,5 och +2,7 i sydöst samt mellan +2,7 och 2,8 i områdets sydvästra kant.

Större delen av planområdet är asfalt, byggnad eller grusytor. Inom planområdet finns ett antal träd och buskar.

Centralt i planområdet finns en trädrad med nio träd, se Figur 11. Tre av de nio träden har en stamdiameter på över 20 cm, och två träd strax under. Trädraden bedöms inte omfattas av biotopskydd för alléer i dagsläget. Detta inträffar när mer än hälften av träden är vuxna, det vill säga när 5 träd har en stamdiameter över 20 cm.

Centralt i planområdet väster om parkeringsytan, finns två stora träd med trädkronor på över 15 meter i diameter, se Figur 11. Det norra trädet har en stamdiameter på över 1 meter, medan det södra trädet har en större hållighet i stammen och en stamdiameter på nära 1 meter. Båda träden är därmed särskilt skyddsvärda träd. Åtgärder som väsentligt kan skada träden, t.ex. nedtagning, ska först anmälas för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken till Länsstyrelsen pga. risk för väsentlig ändring av naturmiljön.

Enstaka träd finns också inom fastigheten i anslutning till Kalinaån. De allra flesta träd vid Kalinaån ligger dock utanför planområdet, på grannfastigheten Arlov 22:191.

I grönplanen anges att området lider brist på gröna ytor. Inom 100 meters från planområdet finns tillgång till grönområden, exempelvis parkområde kring Scientologikyrkan norr om planområdet och mitt emot planområdet, österut, ligger ett grönområde längs Kalinaån.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats från planområdet är Arlov Allévägen, som ligger inom 100 meters avstånd. Här trafikerar regionbuss 130, Malmö-Lund.

Gång-, cykel- och biltrafik

Anslutning till planområdet sker mot Lundavägen genom en trevägskorsning där in- och utfarten utgör anslutningen. Norr om korsningen har Lundavägen ett körfält för respektive riktning. Söder om korsningen har vägen två körfält för respektive riktning. Planområdet har in- och utfart via Lundavägen. Södra delen av fastigheten och planområdet har in- och utfart via Strömgatan.

Väghållare för Lundavägen är Malmö stad och Burlövs kommun. Enligt trafikmätningar från 2016 var ÅDT på Lundavägen 8500. Trafikmätningar visar att antal fordon i maxtimmen på förmiddagen var 580 och på eftermiddagen 960. Riktning fördelningen är bedömd till 60–40% med den högre andelen in till Malmö på förmiddagen och ut på eftermiddagen, Trafikutredning Kirseberg 31:53, Sweco 2020-09-24.

Längs med Lundavägen går det en gång- och cykelbana av god standard som ingår i det övergripande cykelvägnätet, stråket Malmö - Lund. På Lundavägens södra sida finns en separerad gångbana. I höjd med Ågatan och Allévägen finns övergångsställe över Lundavägen. Vid Strömgatan och i höjd med detaljplanens södra gräns finns oregrerade passager i form av sänkt kantsten och mittrefug.



Figur 15. Omgivande trafikmiljö, Trafikutredning Kirseberg 31:53, Sweco 2020-08-26.

Teknisk försörjning

Vatten- och spillvatten

Allmänt vatten- och spillvattennät finns i Lundavägen. Det finns två förbindelsepunkter för dricksvatten till planområdet; en i den norra delen av planområdet och en i den södra. För spillvatten finns det en förbindelsepunkt. Den ligger i höjd med infarten till planområdet, vid Lundavägen.

Dagvatten

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Allmänt dagvattenledningsnät finns i Lundavägen och i Strömgatan. För hela fastigheten Kirseberg 31:53 finns en förbindelsepunkt till dagvattennätet längs med Strömgatan, det vill säga i fastighetens södra del (planområdet omfattar inte hela fastigheten).

Internt inom planområdet är dagvattennätet i stora delar otydligt. Detta trots att inmätning har gjorts. Det som går att säga om dagvattenhanteringen är att det finns ett dagvattensystem med okänt skick. Dagvatten i norra delen av planområdet avleds åt tre håll och det finns två befintliga utlopp till Kalinaån. Baserat på inmätningar kan dagvattnet i den södra delen av planområdet rinna både norrut och söderut eller mot Lundavägen. Möjligen ansluter nätet till VA SYDs ledningsnät i Strömgatan.

El, tele och bredband

Området är anslutet till el och tele/fiber. Befintliga ledningar finns längs Lundavägen. Inom planområdet har E.ON en nätstation.

Fjärrvärme

Den södra delen av fastigheten är anslutet till fjärrvärmesystem genom E.ON. Vid framtida exploatering är det möjligt att ansluta resterande del av fastigheten, som ingår i den nu aktuella detaljplanen, till samma system.

Gas

Gas finns i Strömgatan och försörjer den södra delen av fastigheten.

Kommunal och kommersiell service

Inom Sege Industriområde förekommer främst småindustrier, lager och verksamheter i form av handel med skrymmande varor. Utöver detta finns gymnasieskola och yrkeshögskola med tillhörande komvuxutbildning.

Cirka 500 meter från planområdet i Arlov tätort finns både förskolor, skolor, vårdcentraler och kommersiell service av olika slag.

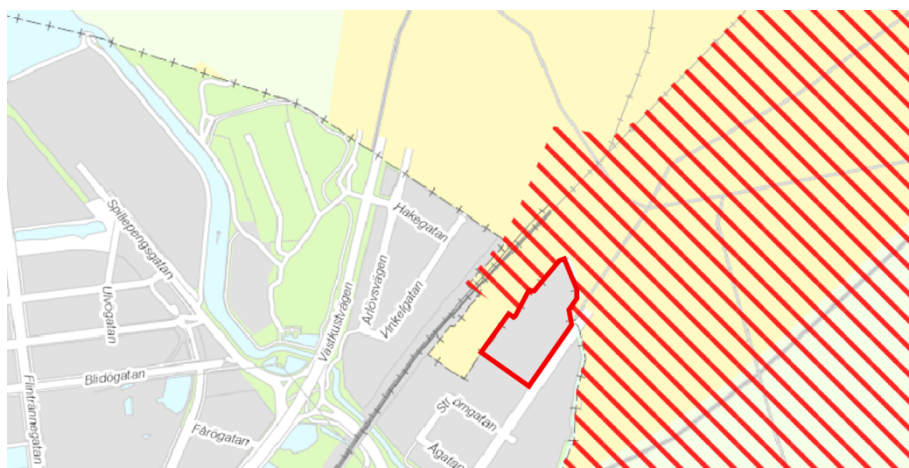
5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för Kustzonen. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset, eftersom området sedan tidigare är ianspråktaget för industri och inte innehåller några natur- eller rekreationsvärden för allmänheten.

Utanför planområdet, drygt 130 meter nordväst om planområdet ligger Södra stambanan, som är av riksintresse för kommunikationer. I tidigare yttrande kopplat till ansökt bygglov för nybyggnation inom fastigheten har Trafikverket bedömt att exploateringen inte påverkar riksintresset.

Socketbruksområdet, norr om planområdet, i Burlövs kommun, omfattas av riksintresse för Kulturmiljövård Burlöv M77. Bedömning har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.



Figur 16. Skrädderat yta visar utsträckningen av riksintresse för kulturmiljövård. Planområde (inom röd heldragen linje) ligger utanför område som berörs av riksintresse.

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

Planområdet är inte tidigare planlagt.

I dagsläget är endast södra delen av fastigheten Kirseberg 31:53 detaljplanlagt, Dp 5126. Planen vann laga kraft 2010-07-22 och hade en genomförandetid på 5 år. Detaljplanen medger ändamål för icke störande industri, restaurang, kontor samt lager.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Grönplan för Malmö, 2003
- Naturvårdsplan för Malmö, 2012
- Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015–2020
- Fotgängarprogram för Malmö Stad 2012–2018
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012–2019
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

Utredningar till grund för planförslaget

- Trafikutredning, Sweco, 2020-09-24
- Dagvattenutredning, COWI, 2020-10-19
- Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-04-01

- Utökad dagvattenutredning, COWI 2022-11-22
- Miljöteknisk markundersökning, COWI, 2020-09-04
- Markteknisk undersökningsrapport, CS3, 2022-04-01
- PM-Markmiljöundersökning på del av fastigheten Kirseberg 31:53, C3S, 2022-04-01
- Bemötande av markmiljöundersökning, C3S 2022-06-07
- Översiktlig geoteknisk undersökning, COWI, 2020-09-07
- PM Geoteknik inför projektering, C3S, 2022-04-01
- Bullerutredning av trafik- och verksamhetsbuller från Kirseberg 31:53, Malmö kommun. Akustikverkstan, 2023-04-06
- Utökad dagvattenutredning, COWI, 2023-04-17).

Övriga dokument

- Sockerbruket i Arlov, Historik samt riktlinjer vid underhåll och ändring, Malmö Museer 2016

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Anna Vindelman
Planhandläggare