

SAMRÅDSHANDLING



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten Spindel 2 i Johanneslust i Malmö

Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag December 2022	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Maj 2023	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 5 juni – 30 juni 2023
Granskning Oktober 2023	
SBN antagande December 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Januari 2024	

Planfakta

<p>Dp 5845</p> <p>Planförfarande standard</p> <p>Sökande Nyfosa Spindeln 2 Fastighets AB</p> <p>Planhandläggare Ted Gustavsson ted.gustavsson@malmö.se tel 010 – 4522279</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
--	--

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte	4
1.2 Sammanfattning	4
2 Planförslag	5
2.2 Bebyggelse	5
2.5 Trafik	5
2.6 Teknisk försörjning	5
2.8 Administrativa bestämmelser	6
3 Konsekvenser	7
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	7
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	7
3.4 Konsekvenser för fastigheter	9
3.5 Samhällskonsekvenser	10
4 Genomförande	11
4.2 Tekniska genomförandefrågor	11
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	11
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	11
5 Planeringsförutsättningar	12
5.1 Bakgrund och organisation	12
5.2 Planområdet	12
5.3 Tidigare ställningstaganden	13
5.4 Underlag till planarbetet	14

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet är att ge möjlighet för flera olika typer av verksamheter inom planområdet vilket även gör det möjligt för befintlig vårdverksamhet inom fastigheten att kunna få permanent bygglov.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Planförslaget ger möjlighet för användningen centrum (ej hotell), kontor, verksamheter samt lättare vård (ej tillfällig övernattning). Planförslaget ger möjlighet för en nockhöjd på upp till 9 meter.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitel 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

Planeringsförutsättningar

Planområdet omfattar en del av fastigheten Spindeln 2 och ligger i Johanneslust. Planområdet som är cirka 830 kvadratmeter stort är i kommunal ägo och upplåts till en privat ägare genom tomträtt.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.2 Bebyggelse

Användning

Planförslaget ger möjlighet för användningen centrum, ej hotell (C_1), kontor (K), verksamheter (Z) samt lättare vård, ej tillfällig övernattning (D_1). Syftet är att ge möjlighet för flera olika typer av verksamheter inom planområdet. Tillfällig övernattning tillåts inte eftersom det inte bedöms lämpligt med tanke på risksituationen i området.

Exploateringsgrad, täthet, höjder

Planförslaget ger möjlighet till bebyggelse med en nockhöjd på upp till 9 meter (h_1). Detaljplaneområdet utgörs av en befintlig byggnad som är tänkt att bevaras.

2.5 Trafik

Bilparkering

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

Då detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning har inte bilplatsbehovet beräknats. Bilparkering föreslås att lösas på samma sätt som idag, det vill säga inom fastigheten.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Cykelparkering föreslås att lösas på samma sätt som idag det vill säga i anslutning till entréer.

Angöring

Det finns möjlighet att anordna parkering på kvartersmark som möjliggör angöring och parkering för rörelsehindrades fordon i anslutning till befintliga entréer, det vill säga inom 25 meter från tillgänglig entré.

2.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten

Fastigheten är idag ansluten till befintligt ledningsnät i omgivande gator. Planförslaget medför inte några förändringar jämfört med idag.

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet. Spill- och dagvatten avleds till ett kombinerat avloppsnät, där det finns risk för skadlig upptryckning vid större regn. Vid en ombyggnation är det lämpligt att undersöka möjligheter att minska dagvattenavrinning till ledningsnätet.

Skyfallshantering

Det finns inga ytor inom planområdet för att hantera skyfall, eftersom planområdet till största delen är bebyggt. Planområdet utgör en del av fastigheten Spindeln 2. Det finns möjlighet att hantera skyfall inom fastigheten Spindeln 2.

Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa att skador på den egna fastigheten inte uppstår. Ingen förändring av marklutning eller höjder kommer att ske och vattnet kommer inte att rinna ut på någon annan fastighet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att översvämningensrisken är acceptabel, eftersom det rör sig om en äldre, befintlig byggnad.

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås att lösas på samma sätt som idag det vill säga inom egen fastighet.

2.8 Administrativa bestämmelser**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 60 månader från det datum då beslutet att anta detaljplanen får laga kraft.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitel 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

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

Planförslaget bedöms inte förändra stadsbilden.

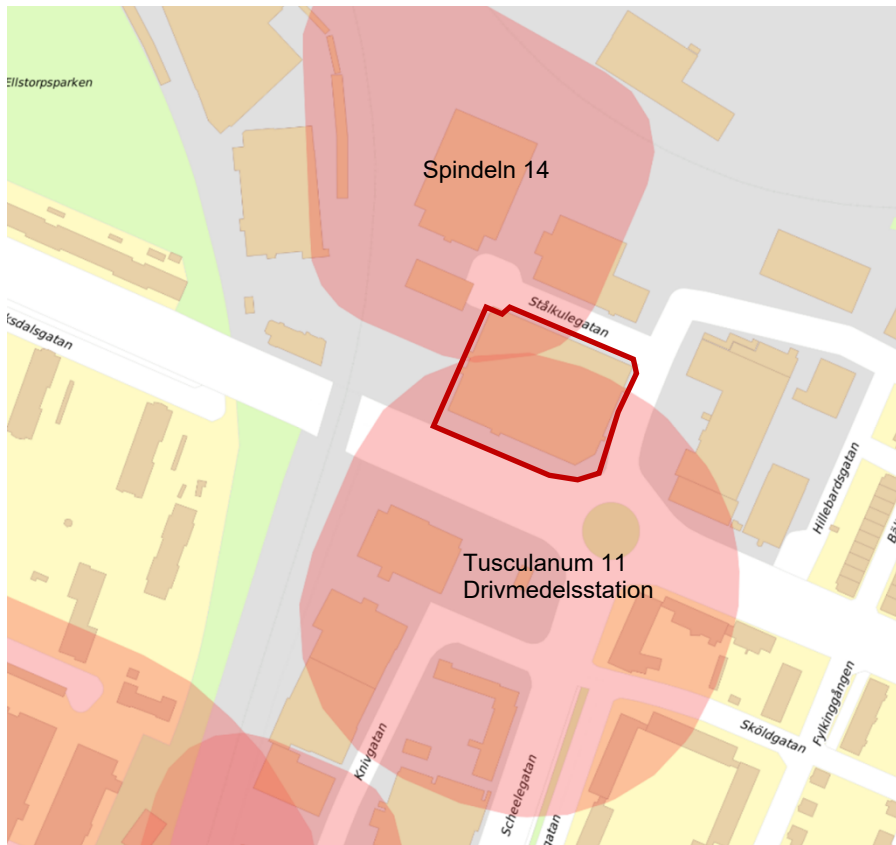
Risker och säkerhet

Verksamhet på fastigheten Spindeln 14, som ligger nordväst om planområdet, hanterar kemiska produkter. Uppmärksamhetsområdet för miljöfarlig verksamhet innefattar den nordvästra delen av planområdet. Planhandlingarna kommer att kompletteras med information angående verksamheten på Spindeln 14 i den fortsatta planprocessen.

Planområdet ligger inom uppmärksamhetsområde för miljöfarlig verksamhet avseende drivmedelsstation på fastigheten Tusculanum 11, som ligger söder om planområdet. Länsstyrelserna i storstadsregionerna (Stockholm, Skåne och Västra Götaland) har gemensamt tagit fram *Riskhantering i detaljplaneprocessen - riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods*. Avseende drivmedelsstationer anges:

1. Ett minimiavstånd på 25 meter bör hållas från drivmedelsstation till kontor och liknande.
2. Ett minimiavstånd på 50 meter bör hållas till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus samt samlingsplatser där oskyddade människor uppehåller sig.
3. I nyplaneringsfallet bör alltid ambitionen vara att hålla ett avstånd på 100 meter från drivmedelstationen till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus.

Avstånd mellan drivmedelsstationen och den södra delen av planområdet är cirka 60 meter. Föreslagen användning inom planområdet innefattar punkt 1 och 2 ovan vilket medför att ett tillräckligt avstånd upprätthålls.



Uppmärksamhetsavstånd till miljöfarliga verksamheter markerat med rosa färg, planområdet markerat med röd linje.

Planområdet ligger cirka 50 meter öster om Kontinentalbanan. Enligt *Fördjupad Översiktsplan för Södra Kärseberg och Östervärn* finns behov av riskutredning om bostäder placeras inom 80 meter från järnvägen samt för kontor om det placeras inom 30 meter från järnvägen. Då planområdet är beläget över 50 m från Kontinentalbanan och inte medger bostäder så finns inget behov av en riskutredning avseende påverkan från Kontinentalbanan.

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

Närmsta recipient för dagvattnet är Malmö hamnområde.

Enligt Vatteninformationssystem Sverige, december 2021 Malmö hamnområde, är miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten fastställd till måttlig ekologisk status med tidsfrist till 2039 samt god kemisk ytvattenstatus till 2027.

Detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenstatusen. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte försvåra möjligheten att uppnå målen för miljökvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Planförslaget medför ingen förändring avseende skyfall jämfört med idag. Inom planområdet finns ingen skyfallsproblematik.



Utdrag ur Malmö stads skyfalls-simulering som redogör för maxdjup vid 100-årsregn.

Markföroreningar

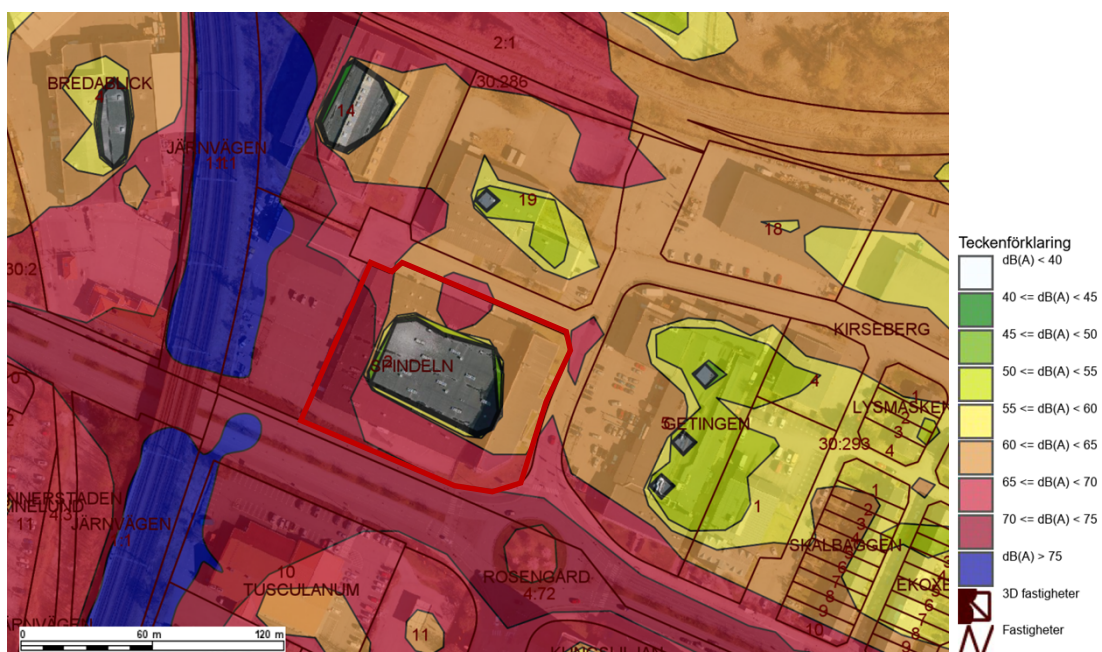
Planområdet är inte inventerat gällande potentiellt förorenade områden så kallad MIFO-klassat. Planområdet har tidigare använts som kontor och lager av bland annat godis.

De verksamheter som är aktiva inom byggnaden har för avsikt att finnas kvar i samma lokaler som idag. Planförslaget innebär ingen nybyggnation eller förändring av befintlig byggnad. Planförslagets genomförande bedöms inte innebära behov av ytterligare bedömningar gällande eventuell förekomst av föroreningar.

Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller främst från Sallerupsvägen och Kontinentalbanan.

För föreslagna användning finns inga riktvärden för buller utomhus vid fasad. För inomhusmiljön gäller Boverkets byggregler, BBR.



Ekvivalent ljudutbredning avseende väg och järnväg. Planområdet markerat med röd linje.

3.4 Konsekvenser för fastigheter

Planförslaget bedöms inte ge några fastighetskonsekvenser.

3.5 Samhällskonsekvenser

Service

Detaljplanen ger möjlighet till service genom bestämmelsen centrum (C) och vård (D).
Detaljplanen medför att befintlig vårdverksamhet blir planerlig.

4 Genomförande

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Mark

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av planområdet.

Brand

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

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA-Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, vatten och avlopp-, 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

Detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring av befintliga fastigheter.

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Effektmål för planläggningen

Planändringen motiveras av att den skapar förutsättningar för befintlig verksamhet att finnas kvar på platsen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitel 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 kapitel 27§ plan- och bygglagen.

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

Plandata

Planområdet omfattar en del av fastigheten Spindeln 2 och ligger i Johanneslust, öster om Kontinentalbanan, norr om Sallerupsvägen, väster om Singelgatan och söder om Stålkulegatan. Planområdet är i kommunal ägo och upplåten till en privat ägare genom tomträtt och är cirka 830 kvadratmeter stort.



Flygfoto. Planområdet markerat med röd linje.

Stråk, platser, struktur, sammanhang

Fastigheten utgör en del i ett äldre industriområde. Enligt *Översiktsplan för Södra Kirsberg och Östervärn* så föreslås planområdet och omgivningen blir en del i en blandad stadsbebyggelse.

Bebyggelse

Inom planområdet finns en kontorsbyggnad i två våningar samt en lagerbyggnad i en våning.



Gatuvy över fastigheten Spindeln 2 från Singelgatan.

Kulturmiljö

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Kollektivtrafik

Stadsbussar och regionbussar trafikerar Sallerupsvägen. Avstånd från planområdet till närmsta busshållplats är cirka 100 meter.

Gång-, cykel- och biltrafik

Det finns ett välutvecklat gång- och cykelväg nät i anslutning till planområdet. Sallerupsvägen, söder om planområdet, är en huvudgata med ett övergripande gång- och cykelstråk.

Planområdet nås med bil från Singelgatan och Stålkulegatan.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för el, tele, gas och VA finns i omgivande gator.

Service

Inom planområdet bedriver Capio sedan 2006 vårdverksamhet. Verksamheten består av vårdcentral, mödrahälsovård, barnvårdscentral, rehabilitering samt specialistmottagning inom öra-näsa-hals, gynekologi och psykiatri.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

Detaljplanen ligger i anslutning till område av riksintresse för kulturmiljövård samt riksintresse för järnväg. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintressena.

Översiktsplan

I *Översiktsplan för Södra Kirsberg och Östervärn*, antagen av kommunfullmäktige december 2020, anges att dagens verksamhetsområde i västra Johanneslust, där planområdet ingår, successivt ska utvecklas till blandad stadsbebyggelse. Ny bebyggelse ska innehålla icke störande verksamheter, så som kontor, handel och service, men även bostäder med olika upplåtelseformer. Mötet med Sallerupsvägen behöver bli mer stadsmässigt, med utåtriktade funktioner i bottenvåningen och entréer mot gatan. Handel och andra servicefunktioner

ska därför ges etableringsmöjligheter vid Singelgatans koppling till Sallerupsvägen. Singelgatan föreslås förlängas norrut mot Södra Bulltoftavägen.

Gällande detaljplan

Planområdet är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är Pl 494, laga kraft 1959-08-27. Detaljplanen anger markanvändningen kvartersområde för småindustriändamål med en byggnadshöjd på upp till 8 meter. Norra och östra delen av planområdet utgörs av mark som inte får bebyggas. Den södra delen av planområdet utgörs av område avsett till skyddsplantering.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Miljöprogram för Malmö stad 2021-2030
- 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, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Ted Gustavsson
Planhandläggare