



SAMRÅDSHANDLING

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Kvävet 3 i Emilstorp i Malmö.



Orienteringskarta där område inom vilket ändring sker är markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag April 2022	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd September 2023	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 6 september – 4 oktober 2023
Granskning December 2023	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande Mars 2024	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft April 2024	

Planfakta

<p>ÄDp 5814</p> <p>Planförfarande Standardförfarande</p> <p>Sökande United Gross</p> <p>Planhandläggare Isabelle Albrecht Isabelle.albrecht@malmo.se tel. 010 – 451 97 99</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning
---	--

1 Tillägg till planbestämmelser

Genom detta tillägg ändras detaljplanen PL 482 inom fastigheten Kvävet 3.

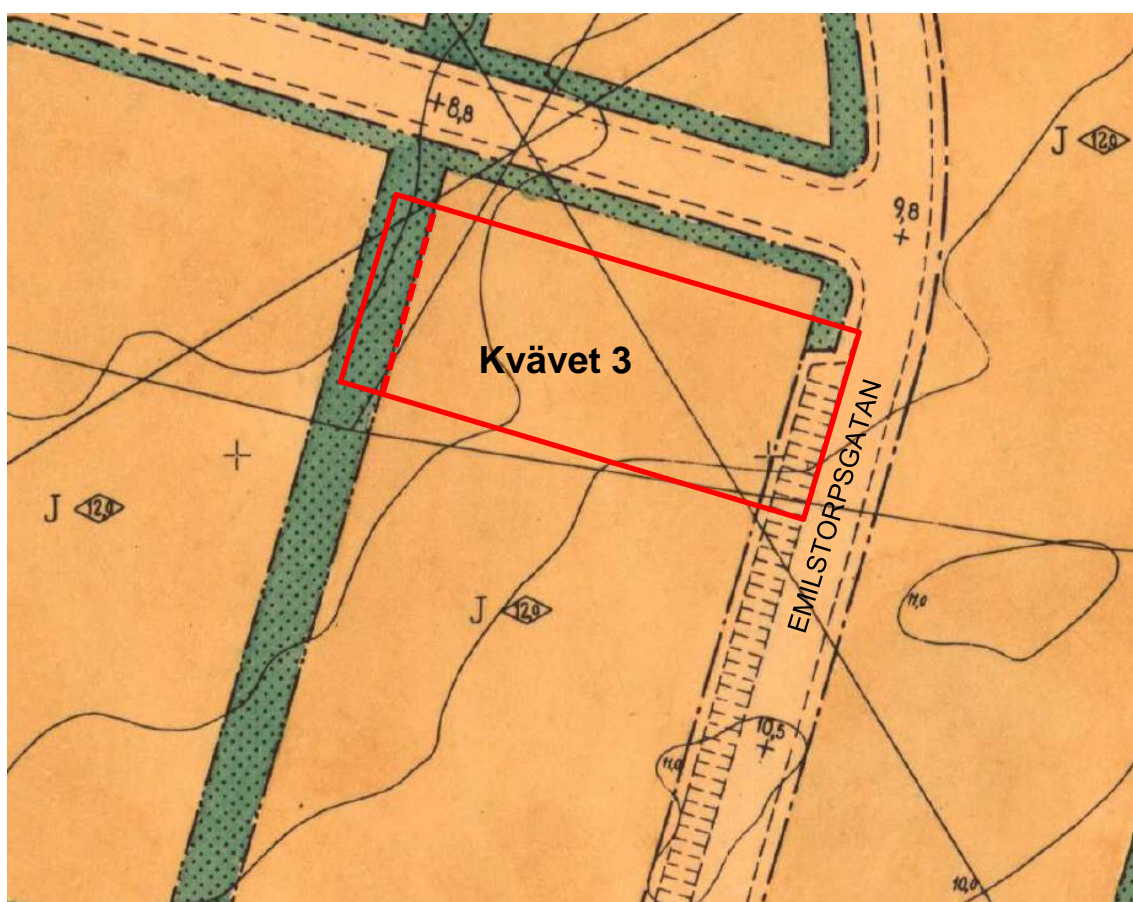
Egenskapsbestämmelse

Område som inte får bebyggas, prickmark, för del av fastigheten Kvävet 3 tas bort.

Utöver tillåten byggnadshöjd medges anordnande av teknisk anläggning för förnyelsebar energi i en begränsad omfattning och på ett sätt som tar hänsyn till byggnadens gestaltning.

Administrativa bestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelsen 445K tas bort. Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen får laga kraft.



Gällande detaljplan som ändras, PL 482. Planområdet är markerat med heldragen röd linje, prickmark med grön prickad yta. Den röda streckade linjen illustrerar området där prickmark, mark som inte får bebyggas, tas bort.

2 Tillägg till planbeskrivning

2.1 Syfte och sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka byggrätt för industriändamål. Ändringen genomförs genom att område som utgörs av prickmark, mark som inte får bebyggas, tas bort. Syftet är även att ta bort gällande fastighetsindelingsbestämmelse för fastigheten Kvävet 3.

Ändringen motiveras av att möjliggöra att byggnad inom Kvävet 3 kan byggas samman med byggnader på Kvävet 11 och 13. När fastighetsindelingsbestämmelserna tagits bort kan fastigheterna Kvävet 3, Kvävet 11 och Kvävet 13 läggas samman.

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

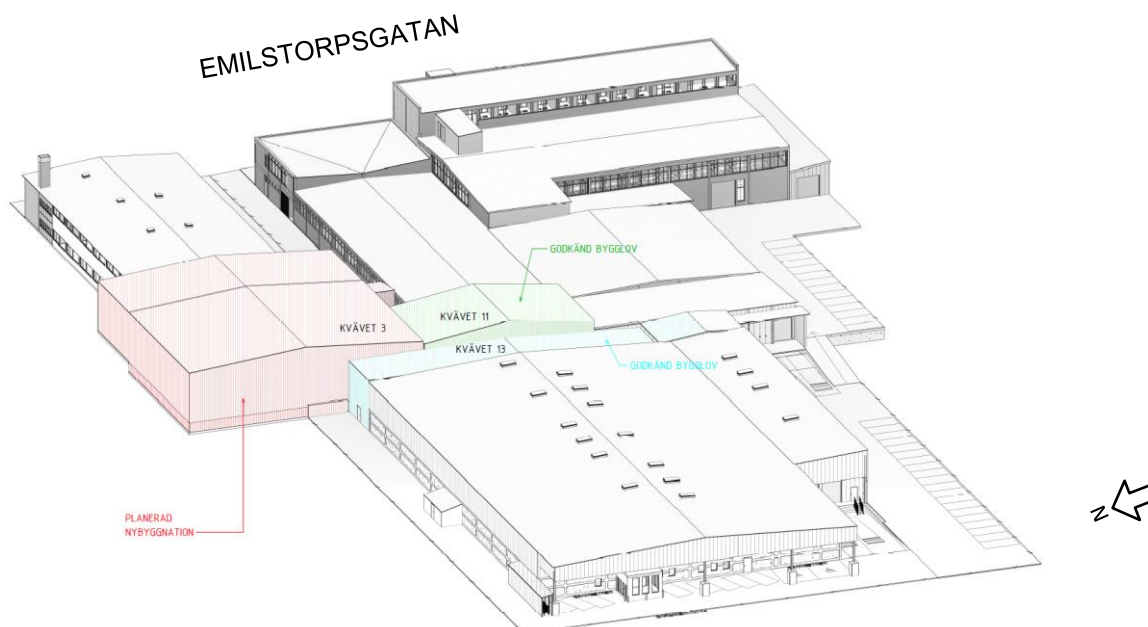
2.2 Planförslag

Bebyggelse

Ändringen av detaljplanen möjliggör utbyggnad på befintlig industrimark inom fastigheten Kvävet 3 genom att prickmark tas bort. Totalt tillkommande byggrätt för industriverksamhet är cirka 170 kvm.

Enligt detaljplan PL 482 är tillåten byggnadshöjd 12 meter. Genom denna ändring möjliggörs, utöver tillåten byggnadshöjd, anordnande av teknisk anläggning för förnyelsebar energi i en begränsad omfattning och på ett sätt som tar hänsyn till byggnadens gestaltning. Detta föreslås inom hela fastigheten Kvävet 3.

Förslag till ny byggnation innebär att tillkommande byggnad på fastigheten Kvävet 3 byggs samman med byggnader på Kvävet 11 och 13. Tillåten byggnadshöjd är 12 meter på alla fastigheter.



Planerad nybyggnation inom fastigheterna Kvävet 3, 11 och 13. Nybyggnation som möjliggörs till följd av denna ändring av detaljplan redovisas med rött.

Motiv till planläggningen

Motiv till planläggningen är att befintlig verksamhet kan utvecklas på platsen och att ett genomförande av planen innebär ett effektivare markutnyttjande vilket minskar behovet att ta ny mark i anspråk för verksamhetsområden.

2.3 Konsekvenser för miljö och hälsa

Bedömning av miljöpåverkan

Planområdet är beläget i ett befintligt verksamhetsområde. Planförslaget bedöms utgöra en liten förändring av området och medför inga risker för miljö och hälsa.

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

Stadsbild

Planförslaget innebär en utökning av den totala byggrätten inom fastigheten. Eftersom fastigheten ligger inom ett verksamhetsområde bedöms påverkan av ett utnyttjande av tillkommande byggrätt som begränsad och utan påverkan på stadsbilden.

Trafik

Planförslaget bedöms inte medföra någon större förändring gällande trafikflöden eller trafiklösningar.

Dagvatten och skyfall

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Recipient för dagvatten är Risebergabäcken som leder vidare till Malmö hamnområde.

Marken som föreslås få ny byggrätt är idag hårdgjord. Planförslaget bedöms därför inte leda till ökad avrinning från fastigheten.

Markföroreningar

Miljöteknisk inventering (2023-04-04) och miljöteknisk markundersökning (2023-06-14) har tagits fram av Miljöfirman Konsult Sverige AB. Föroreningar över riktvärde för mindre känslig mark har påträffats inom fastigheten men eftersom de är belägna under asfalt finns det ytterst liten risk för människor som vistas inom området att exponeras för jorden. Påvisade halter utgör därför inga direkta risker för människor som vistas inom området. Vid nuvarande markanvändning utgör påvisad förorening inga risker för människor som visas inom området.

Vid markarbete i området bör jord med påvisade halter över riktvärden för mindre känslig mark avhjälpas för ytor där markarbete planeras.

2.4 Konsekvenser för fastigheter

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse, 445K, upphör att gälla inom fastigheten Kvävet 3. Detta medför att fastighetsindelningen kan förändras, till exempel genom att fastigheterna Kvävet 3, Kvävet 11 och Kvävet 13 kan sammanläggas.

2.5 Genomförande

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Planförslaget medför att fastighetsindelningen för fastigheten Kvävet 3 kan förändras.

Genomförandet kräver lantmäteriförrättning. Fastigheten Kvävet 3 behöver läggas samman med Kvävet 11 och Kvävet 13 innan planen kan genomföras.

Ansökan om fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Malmö stad.

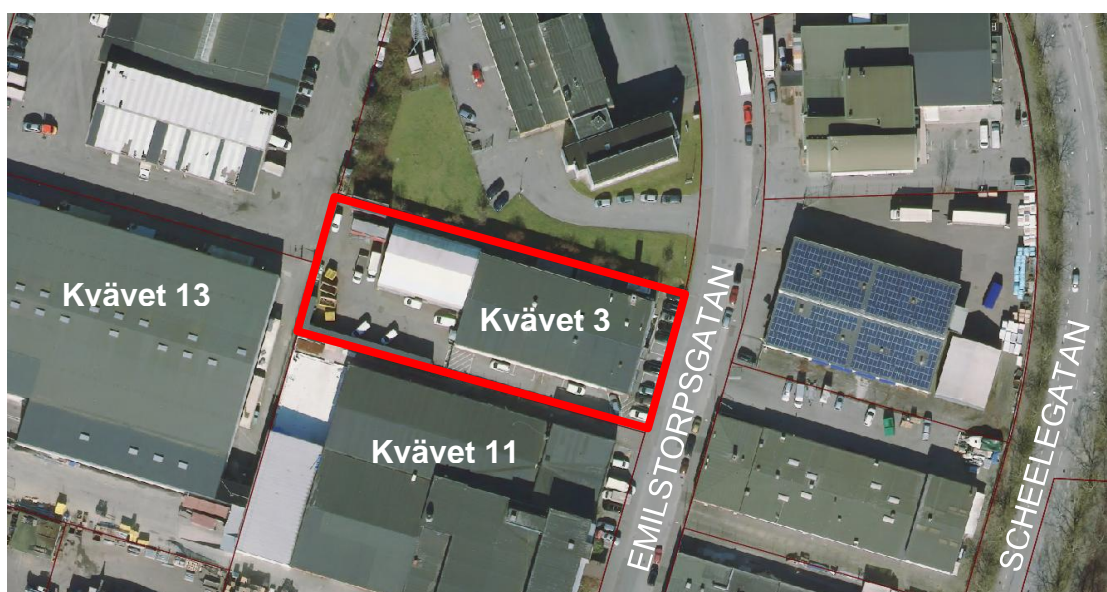
2.6 Planeringsförutsättningar

Planförfarande

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

Plandata

Planområdet ligger centralt i Emilstorps industriområde och berör fastigheten Kvävet 3 som är i privat ägo. Fastigheten är omgiven av industrifastigheter, i öst gränsar den till Emilstorpsgatan. Planområdet uppgår till cirka 2890 kvm, inom området finns inga servitut och ledningsrätter.



Flygfoto med område inom vilket ändring sker markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet redovisas i översiktsplanen (2018) som existerande verksamhetsområde. Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Kvävet 3 gäller två detaljplaner.

PL 482 från år 1958 som möjliggör för industriändamål med en byggnadshöjd på 12,0 meter.

PL 592 från år 1962 gäller för del av planområdet, mot Emilstorpsgatan. Detaljplanen reglerar att mark inte får bebyggas. PL 592 berörs inte av denna planändring.

Tomtindelningen 445K gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.



Karta som visar fastighetsgränser. Planområdet är markerat med röd heldragen linje. Inom gul markering gäller detaljplan PL 592, inom resterande planområde gäller PL 482.

Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad

Utredningar till grund för planförslaget

- Miljöhistorisk inventering Kvävet 3, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2023-04-04
- Miljöteknisk markundersökning Kvävet 3, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2023-06-14

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Isabelle Albrecht
Planhandläggare