



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Cornus 10 i Virentofta i Malmö



Orienterings- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Maj 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 1 juni – 30 juni 2022
Granskning April 2023	Granskningstid 18 april – 16 maj 2023
SBN antagande Augusti 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 Bebyggelse	5
2.2 Trafik.....	5
2.3 Teknisk försörjning.....	6
2.4 Administrativa bestämmelser.....	6
3 Konsekvenser.....	7
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	7
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	7
3.3 Konsekvenser för fastigheter	10
3.4 Samhällskonsekvenser	10
4 Genomförande.....	11
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	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 med detaljplanen är att möjliggöra en delning av fastigheten Cornus 10, så att verksamhetsbyggnad respektive bostadsbyggnad kan ligga på varsin fastighet. Syftet är också att göra befintlig charkuteriverksamhet planenlig. Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

I den östra delen av planområdet tillåts bostäder och i den västra delen tillåts centrumverksamhet. Gällande fastighetsindelningsbestämmelse tas bort så att nya fastigheter kan bildas. Bebyggelsens omfattning regleras så att befintlig bebyggelse blir planenlig samt att eventuell ny bebyggelse fortsätter vara anpassad till omgivningens skala.

Konsekvenser

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag

2.1 Bebyggelse

Användning

I den östra delen av planområdet är bostäder tillåten användning, vilket anges med bestämmelsen *B-Bostäder* på plankartan.

I den västra delen av planområdet tillåts centrumverksamhet med bestämmelsen *C-Centrum*. Det medför att befintlig charkuteriverksamhet blir planenlig. Användningen centrum ger möjlighet för handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamhet ingår i användningen.

Exploateringsgrad, täthet, höjder

Bebyggelsen regleras, liksom i nu gällande detaljplan, med en byggnadshöjd på 4,5 meter genom bestämmelsen h_1 .

Inom användningsområdet *C-Centrum* regleras utnyttjandegraden med beteckningen e_1 till att största byggnadsarea är 55 % inom egenskapsområdet. Det är en anpassning till befintliga förhållanden då knappt 52 % av egenskapsområdet är bebyggt idag.

Inom användningsområde *B-Bostäder* regleras exploateringsgraden e_2 till 40 % inom egenskapsområdet vilket är en anpassning till befintliga förhållanden. Knappt 36 % av egenskapsområdet är bebyggt idag.

Liksom i nu gällande detaljplan regleras att marken inte får bebyggas i anslutning till Videdalsvägen och Klågerupsvägen. Detta regleras även mot angränsande fastigheter i norr och öst för en enhetlig utformning av fastigheterna i förhållande till sin omgivning.

Fastighetsstorlekar

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelningsbestämmelse tas bort. Detta medför att fastighetsägaren kan ansöka om avstyckning för att bilda nya fastigheter. Fastigheternas arealer efter avstyckning blir cirka 570 kvadratmeter för område med beteckningen *C - Centrum* och cirka 770 kvadratmeter för område med beteckningen *B - Bostäder*.

Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Trafikbullerförordningens riktvärden har gjorts bindande i detaljplanen genom en planbestämmelse redovisad nedan som anger att dessa värden inte får överskridas.

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

2.2 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.

Eftersom detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning så har inte bilplatsbehovet beräknats. Bilparkering föreslås lösas på samma sätt som idag, det vill säga inom egen fastighet.

Befintligt enbostadshus har två parkeringsplatser.

Charkuteriverksamheten har en parkering med cirka åtta parkeringsplatser i anslutning till verksamheten. Infart till charkuteriverksamheten sker från Videdalsvägen. Vid Klågerupsvägen är det förbjudet att stanna i anslutning till verksamheten enligt skyltning. Angöring till både verksamheten och bostaden görs inom fastigheten.

Det finns möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrades fordon på kvartersmark inom både charkuteriverksamheten och bostadsdelens ytor.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten.

De finns goda möjligheter att placera cykelparkering i anslutning till entréer både för bostad och verksamhet.

Angöring

Angöringsplats finns idag på kvartersmark i anslutning till entréer både för bostad och för verksamhet. Angöring till både verksamheten och bostaden ska ske inom respektive fastighet.

2.3 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, dagvatten, värme, gas, elförsörjning

Fastigheten är idag ansluten till befintligt ledningsnät i Videdalsvägen och Klågerupsvägen. Planförslaget medför inte några förändringar jämfört med idag. Om det sker en avstyckning av fastigheten Cornus 10 finns behov av nya anslutningar.

Avfallshantering

Om det sker en avstyckning av fastigheten Cornus 10 finns behov av en uppdelning av avfallshantering för respektive fastighet. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

2.4 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 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 omgivning i skala.

Planförslaget bedöms inte förändra stadsbilden.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelses kulturvärden bedöms främst utgöras av bebyggelsens skala och placering. Detta säkerställs genom planbestämmelser för byggnadshöjd och placering inom fastigheten.

Risker och säkerhet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Luftkvalitet

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

Vattenkvalitet

Närmsta recipient för dagvattnet är Risebergabäcken som leder vattnet till Sege å. Slutlig recipient är Södra Öresunds kustvatten (SE552500-124461). Enligt Vatteninformationssystem Sverige, januari 2012, har Södra Öresunds kustvatten måttlig ekologisk status på grund av övergödning och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten är fastställda till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödningen samt god kemisk ytvattenstatus 2015. Sege å har en otillfredsställande ekologisk status framför allt på grund av övergödning. Detaljplanen medför ingen förändring av detta. Detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenstatusen. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte försvåra möjligheten att uppnå målen för miljökvalitetsnormer för vatten.

Skyfall



Utdrag ur Malmö stads skyfallsmodellering som redogör för maxdjup vid 100-årsregn samt flödesvägar och markavrinning vid skyfall. Planområdet är markerat med röd linje.

Planförslaget medför ingen förändring avseende skyfall jämfört med idag.

Markföroreningar

En miljöhistorisk inventering har utförts med anledning av charkuteriverksamheten som bedrivits inom fastigheten.

På flygbilder från 1940-47 syns byggnader på fastigheten som motsvarar de byggnader som finns på fastigheten idag samt en byggnad norr om där det idag är en parkeringsyta. På flygfoto från 1960-talet är byggnaden i norr kvar men är borta på flygfoto från 1975.

De första ritningarna i stadsbyggnadskontorets arkiv är konstruktionsritning på garage från 1978. 1985 byggdes en tillbyggnad med butik, rök och kylrum i anslutning till verksamhetsbyggnaden.

Verksamheten har varit charkuteri i över 40 år och troligtvis sedan byggnaden uppfördes. Bostadshuset har förmodligen varit bostad sedan det byggdes.

Verksamheten är livsmedelsindustri och denna typ av verksamhet är inte känd för att ge upphov till föroreningar i mark och grundvatten.

Om någon av byggnaderna fogats om i tidsspannet 1953-1973 kan det finnas risk för PCB i marken precis som för alla byggnader som uppförts, byggts till eller fogats om under denna period.

Vid eventuell uppfyllnad av området kan okända massor använts som uppfyllnadsmassor. Eftersom fastigheten verkar vara bebyggd redan på Härads-karta från 1859-1934 är det inte troligt att fastigheten har behövts fyllas upp för att bli byggbar.

Fastigheterna ligger i stadsmiljö där avgaser och andra luftföroreningar kan ge upphov till föroreningar av bland annat metaller och PAH i ytjorden. Troligen är dessa eventuella föroreningar relativt ytliga.

Med utförd historisk inventering som grund anses ingen åtgärd eller provtagning vara nödvändig.

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Plankartan innehåller en planbestämmelse om ovanstående riktvärden.

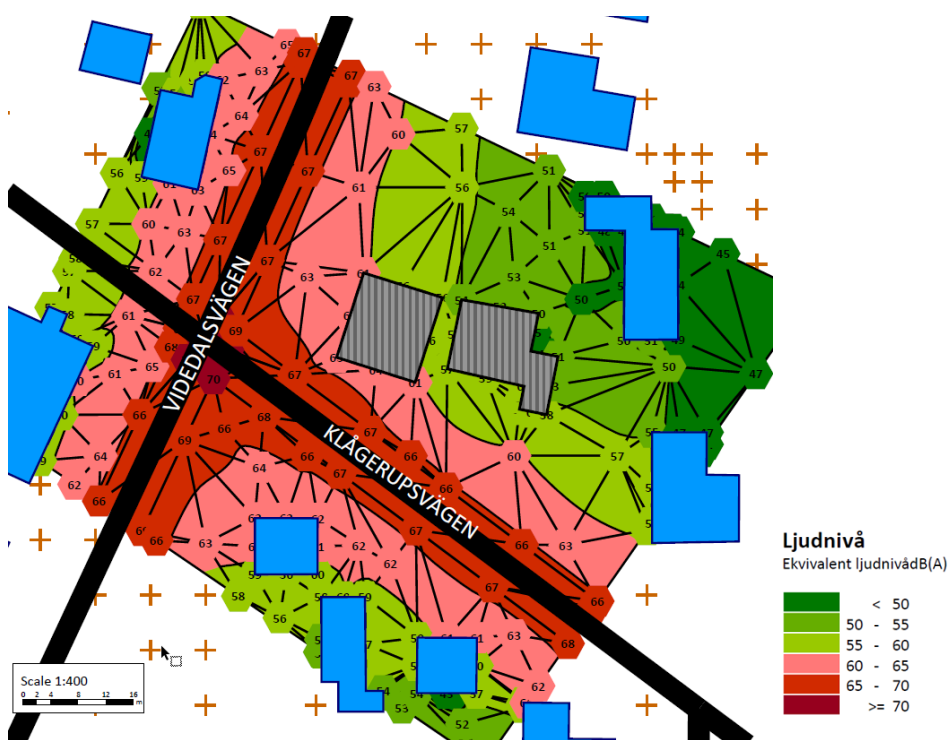
Planområdet är utsatt för trafikbuller från Klågerupsvägen och Videdalsvägen. En bullerberäkning är framtagen för fastigheten (2023) och utförd av stadsbyggnadskontoret i Malmö stad.

Nuvarande bostad har ett fasadvärde under 60 dBA.

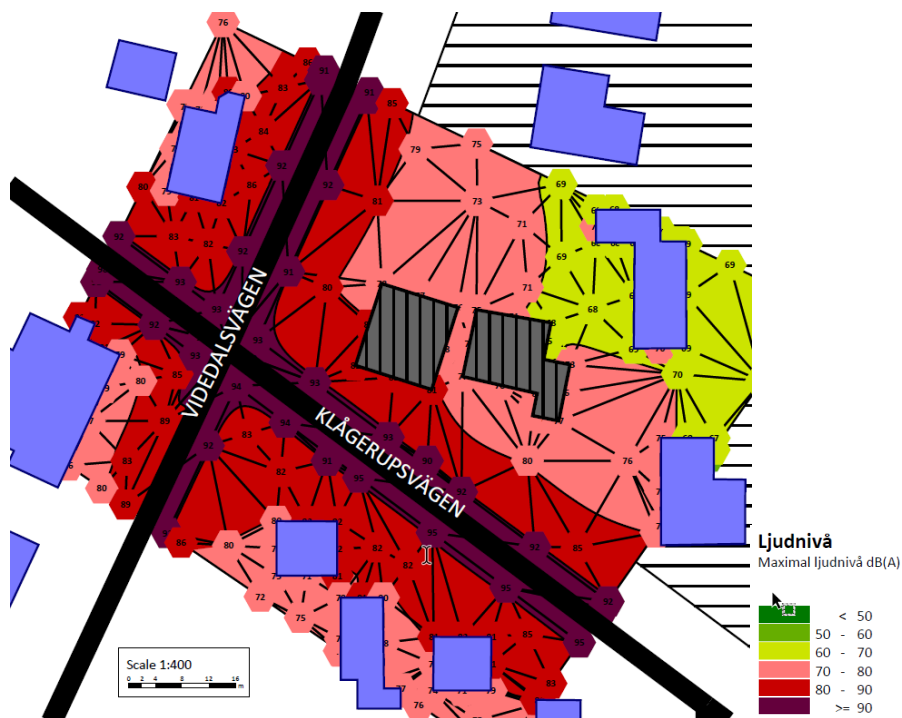
Om ett nytt bostadshus byggs så nära gatan som byggrätten tillåter beräknas fasaden mot gatan ha en bullernivå på 60-63 dBA. Detta kräver att en tyst sida finns, vilket bedöms vara möjligt att uppnå.

För större delen av utemiljön ligger bullernivån mellan 55 och 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Mot Klågerupsvägen är bullernivån mellan 60 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå. I en mindre del i den nordöstra delen av fastigheten är bullernivån mellan 50 och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Om fler uteplatser finns behöver endast en av dessa uppfylla riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vilket bedöms möjligt i nordöstra området av aktuell byggrätt för bostäder. Inom ej byggbar mark i nordöstra delen av användningsområdet för bostäder kan en uteplats anläggas som uppfyller riktvärdet om 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Befintlig bostadshus är tänkt att bevaras. Skulle ett nytt bostadshus uppföras på fastigheten behöver det utföras så att bullerriktvärden klaras vilket är möjligt inom fastigheten exempelvis genom en tyst sida. Det är också möjligt att skapa bullerskydd genom ett bullerplank.



Beräkning av ekvivalent ljudutbredning vid 1,5 meters höjd över mark inom fastigheten Cornus 10 utifrån 2040 års trafikprognos.



Beräkning av maximal ljudutbredning vid 1,5 meters höjd över mark inom fastigheten Cornus 10 utifrån 2040 års trafikprognos.

Traffikkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några förändringar avseende trafik jämfört med idag.

3.3 Konsekvenser för fastigheter

Planförslaget innebär att gällande fastighetsindelingsbestämmelser för fastigheten Cornus 10 tas bort. Detta medför att fastighetsägaren kan ansöka om avstyckning för att bilda nya fastigheter. Område med beteckningen *B-bostäder* skulle kunna utgöra en egen fastighet, om cirka 770 kvadratmeter, samt att område med beteckningen *C-centrum* skulle utgöra en egen fastighet, om cirka 570 kvadratmeter.

3.4 Samhällskonsekvenser

Kommersiell service

Detaljplanen ger möjlighet till kommersiell service genom bestämmelsen centrum. Detaljplanen medför att befintlig kommersiell verksamhet blir planenlig.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Planområdet omfattar endast kvartersmark, vilken fastighetsägaren ansvarar för. Fastighetsägaren ansvarar även för frågor om markköp, lantmåteriförrättningar, ledningar och avtal.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

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

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

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

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Då fastighetsindelingsbestämmelse tas bort ges möjlighet till en ny fastighetsindelning.

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 att byggnaden mot Videdalsvägen är anpassad för charkuteriverksamhet och att det är önskvärt att ha verksamheten kvar i området. För att underlätta för verksamhetsutövaren och fastighetsägaren behöver en fastighetsindelning möjliggöras.

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.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från kulturförvaltningen deltagit.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i östra delarna av Malmö i området Virentofta, vid korsningen Klågerupsvägen - Videdalsvägen. Planområdet utgörs av fastigheten Cornus 10. Fastigheten är i privat ägo och är cirka 1340 kvadratmeter stor.



Flygfoto. Planområdet är markerat med röd linje.

Bebyggelse

Fastigheten Cornus 10 är bebyggd med en verksamhetslokal som innehåller ett charkuteri, samt ett enbostadshus. Planområdet ingår i karaktären ”småskalig bebyggelse” enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad*.



Snedbild över fastigheten sedd mot norr.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Skala, höjd, takform samt placering av befintlig bebyggelse har ett kulturmiljövärde.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom planområdet.

Vegetation

Den västra delen av planområdet, med charkuteriverksamhet, är hårdgjord. Bostadsdelen i öster har stor andel gräsytor samt träd och buskvegetation.

Gång-, cykel- och biltrafik

Det finns ett välutvecklat gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet. Planområdet nås med bil från Klågerupsvägen.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för el, tele, gas och VA finns längs med Videdalsvägen och Klågerupsvägen.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

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

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen *existerande blandad stadsbebyggelse* för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Området ligger inom uppmärksamhetsområde för skyfall avseende närhet till Risebergabäcken som idag är hårt belastad. Mot bakgrund av detta är det av mycket stor vikt att dagvatten- och skyfallsflödet till Risebergabäcken inte ökar i samband med ny exploatering i avrinningsområdet.

Gällande detaljplaner

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är PL 658. Fastigheten är planlagd för bostäder.

Tomtindelningen 1280K-120C gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Bostadspolitiska mål, 2018-2022
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, 2020
- Kretsloppsplan 2021-2030 för Malmö Stad och Burlövs kommun

Utredningar till grund för planförslaget

- Bullerberäkning, Malmö stad, 2023-02-13
- Miljöhistorisk inventering, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2022-10-31

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Ted Gustavsson
Planhandläggare