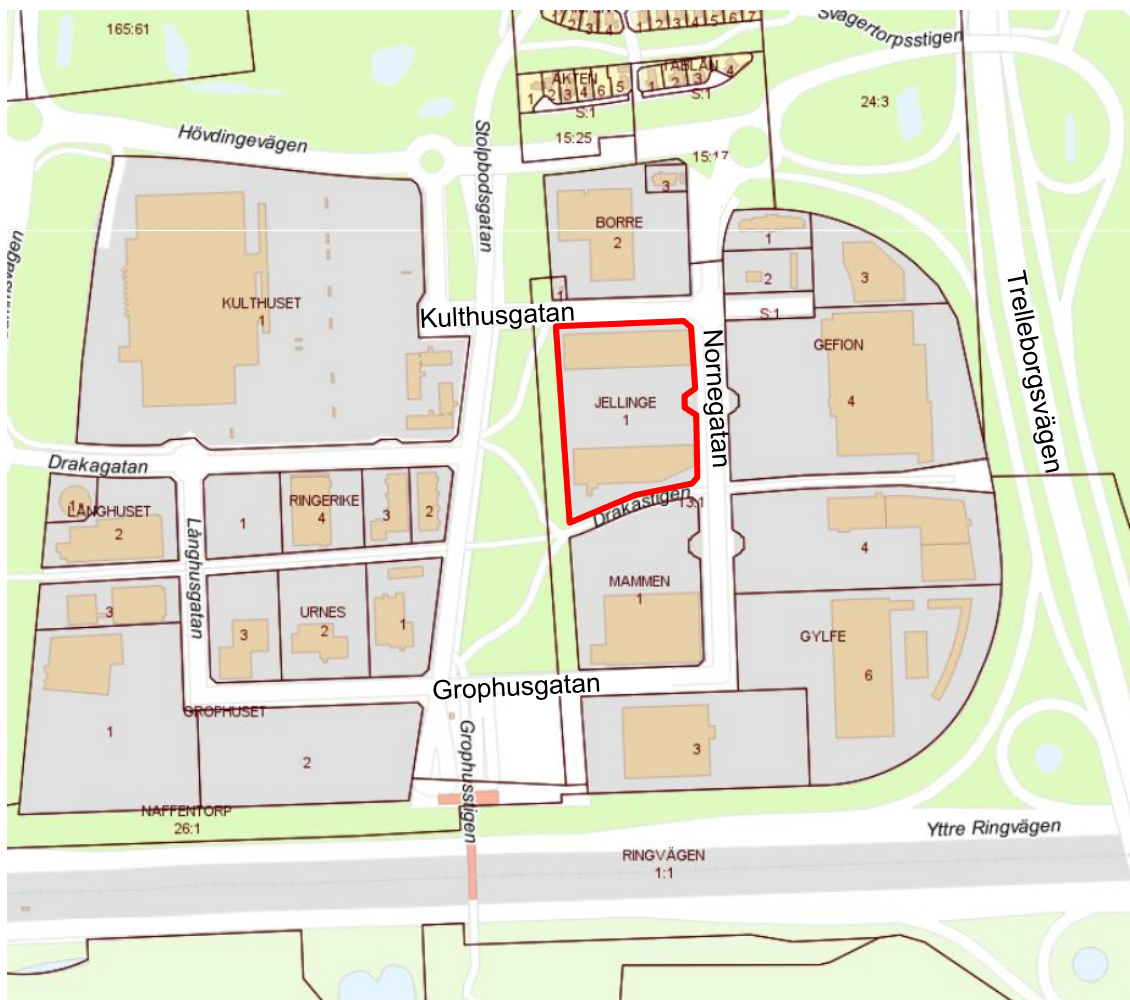




TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Jellinge 1 i Svågertorp i Malmö



Orienterings- och fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Augusti 2021	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd April 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 10 maj – 7 juni
Granskning September 2022	Granskningstid 16 september – 7 oktober
SBN antagande September 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).

Planfakta

Planhandlingar

- detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning	3
1. Planförslag	4
1.1 Syfte	4
1.2 Bakgrund	4
1.3 Sammanfattning	4
1.4 Planändringen	4
1.5 Administrativa bestämmelser	6
1.6 Beskrivning av planändringen	6
2 Konsekvenser	10
2.1 Bedömning av miljöpåverkan	10
2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	10
2.3 Konsekvenser för fastigheter.....	13
2.4 Ekonomiska konsekvenser.....	13
2.5 Samhällskonsekvenser	13
3 Genomförande	14
3.1 Organisatoriska genomförandefrågor	14
3.2 Tekniska genomförandefrågor	14
3.3 Ekonomiska genomförandefrågor	14
4 Planeringsförutsättningar	16
4.1 Bakgrund och organisation.....	16
4.2 Planområdet	16
4.3 Tidigare ställningstaganden	18
4.4 Underlag till planarbetet	19

1. Planförslag

1.1 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplan är att göra det möjligt att förtäta fastigheten Jellinge 1 med en verksamhetsbyggnad.

Processen att ta fram ändringen av detaljplan innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Bakgrund

Berörd fastighet är totalt cirka 25 760 kvadratmeter och befintliga byggnader utgör cirka 9 400 kvadratmeter bruttoarea, i ett plan. Planområdet planeras att bebyggas med ytterligare en verksamhetsbyggnad inom fastigheten, vilket kräver att byggrätten utökas. Byggnaden planeras att uppföras i den västra delen av planområdet på en del av den yta som idag är anlagd som parkering.

1.3 Sammanfattning

Planförslaget innebär att gällande detaljplan (Dp 4534, laga kraft år 2000) ändras för att möjliggöra uppförandet av en ny verksamhetsbyggnad inom fastigheten på befintlig parkeringsplats.

Planändringen utökar byggrätten och möjliggör restaurang inom fastigheten. Tillägg görs också för att reglera byggnaders placering och utformning samt skydda bebyggelsen mot översvämning vid skyfall.

1.4 Planändringen

Denna planändring gäller ändring av detaljplan Dp 4534 (laga kraft år 2000). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Jellinge 1 (för illustration av avgränsningen, se figur 1).

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras. Nedan redovisas också planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser, eller delar av planbestämmelser, som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Dp 4534) gäller fortsatt.

Detaljplan för Svågertorps verksamhetsområde (Dp 4534)

Användning av mark – Kvartersmark

K₁ H₁ Kontor, forskning, **restaurang** och handel med skrymmande varor. På fastighet med handel för skrymmande varor får därtill hörande komplementvaror säljas. Ej livsmedel

Utnyttjandegrad

e ~~(0.4)~~ **(0.6)** Högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea

Placering: utformning: utförande

p₁ ~~Huvud~~ Byggnad skall placeras ~~i förgårdslinjen mot gata~~ **högst 10 meter från fastighetsgräns i väster och öster**

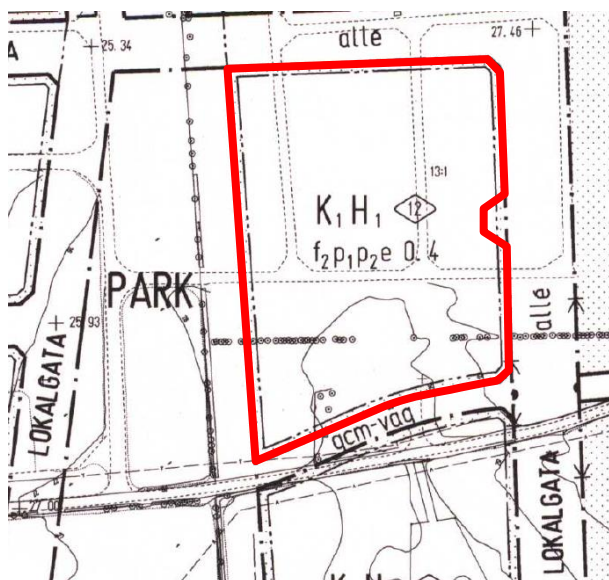
p₂ Byggnadsvolym, ~~tät~~ **eller** plantering ~~eller mur med minsta höjd 2 meter~~ skall finnas mot park.

p₄ Tillkommande bebyggelse ska placeras minst 10 meter från befintlig bebyggelse i norr

f₃ På tillkommande bebyggelse ska minst en entré placeras mot norr

Ny egenskapsbestämmelse – markens anordnande

Minst 235 kvadratmeter av parkeringsytan ska vara nedsänkt med minst 15 centimeter i förhållande till omgivande mark (4 kapitlet 10 §).



Figur 1. Utdrag ur plankarta för gällande detaljplan DP 4534 (laga kraft år 2000). Området som berörs av ändringen av detaljplanen är markerat med röd linje.



Figur 2. Ortofoto över området som berörs av ändringen. Området där ändring görs är markerat med röd linje.

1.5 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

1.6 Beskrivning av planändringen

Användning och ändamål

De befintliga ändamålen *Kontor, forskning och handel med skrymmande varor* (K₁ H₁) kompletteras med formulering om att även restaurang tillåts.

Exploateringsgrad

För att möjliggöra ny verksamhetsbyggnad på cirka 2 000 kvadratmeter bruttoarea utökas *högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea* till 0,6, vilket totalt möjliggör cirka 15 500 kvadratmeter bruttoarea ovan mark per fastighetsarea. Ny verksamhetsbyggnad planeras att placeras utmed den västra fastighetsgränsen.

Berörd fastighet är totalt cirka 25 760 kvadratmeter och befintliga byggnader utgör cirka 9 400 kvadratmeter bruttoarea, i ett plan.

Utformning och placering

Bestämmelse om att *huvudbyggnad skall placeras i förgårdslinjen mot gata* (p₁) ändras till att *byggnad ska placeras högst 10 meter från fastighetsgräns i väster och öster*. Detta för att möjliggöra en stadsmässig placering som även möjliggör ny bebyggelse mot parken.

För att vidare säkerställa god koppling till angränsande park och kollektivtrafikförbindelser, tillförs bestämmelser om att *tillkommande bebyggelse ska placeras minst 10 meter från befintlig bebyggelse i norr* (p₄) samt att *på tillkommande bebyggelse ska minst en entré placeras mot norr* (f₃). Med tillkommande bebyggelse avses såväl utbyggnad som fristående byggnad (för förslag på tillkommande bebyggelse se figur 3, blå streckad linje). Genom bestämmelserna möjliggörs även ett visuellt samspel med parken och en stadsmässig placering.

Tidigare bestämmelse om att *byggnadsvolym, tät plantering eller mur med minsta höjd två meter ska finnas mot park* (p₂) ändras till att *byggnadsvolym eller plantering ska finnas mot park*. Detta för att främja mötet mellan bebyggelse och park samt skapa en god koppling till befintligt parkstråk (Svågertorpsparken) och kollektivtrafikförbindelser i väster. Detta skapar vidare goda förutsättningar för en avrinning för dagvatten och skyfall (se även 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa).

I planerat projekt är avståndet mellan befintlig byggnad i norr och planerad ny byggnad cirka 18 meter. Det är viktigt att det mellanrum som skapas mellan huskropparna utformas på ett sätt som skapar trygga och säkra passager – såväl inom fastigheten som till och från fastigheten och till angränsande parkstråk i väster.

Gestaltning

Svågertorpsparken, som ligger intill planområdet, utgör en viktig del i stadens grönstruktur och är en prioriterad del av stadens gröna stråk och kopplingar. Svågertorpsparken inrymmer viktiga sociala, rekreativa och ekologiska funktioner samt viktiga natur- och kulturvärden.

Fastighetens synliga läge intill park och befintliga gång- och cykelstråk ställer krav på att bebyggelsen inom området gestaltas med omsorg. För att värna om parken och kopplingen mellan verksamheter och park kan växtbeklädda/gröna tak (exempelvis pulpettak) användas. Byggnadernas fasader mot parken kan även glasas upp och/eller växtbekläddas.

Om den nya byggnaden används som restaurang kan denna med fördel placera servering mot parken eller mot det mellanrum som skapas mellan huskropparna för att skapa en trivsamt kantzoon mellan handelsområdet och parken.

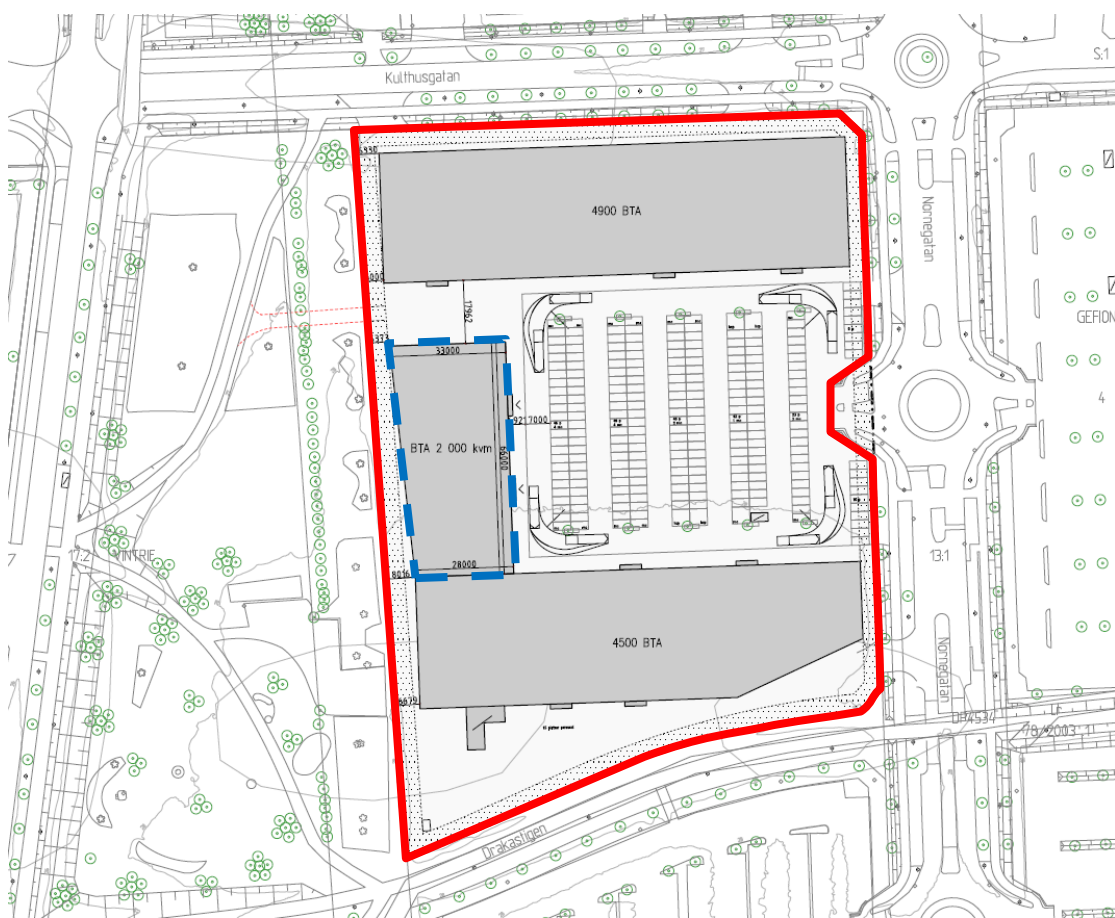
Vid gestaltning av bebyggelse på fastigheten ska bestämmelser kring gestaltning och färgval användas, i enlighet med DP 4534.

Dagvatten

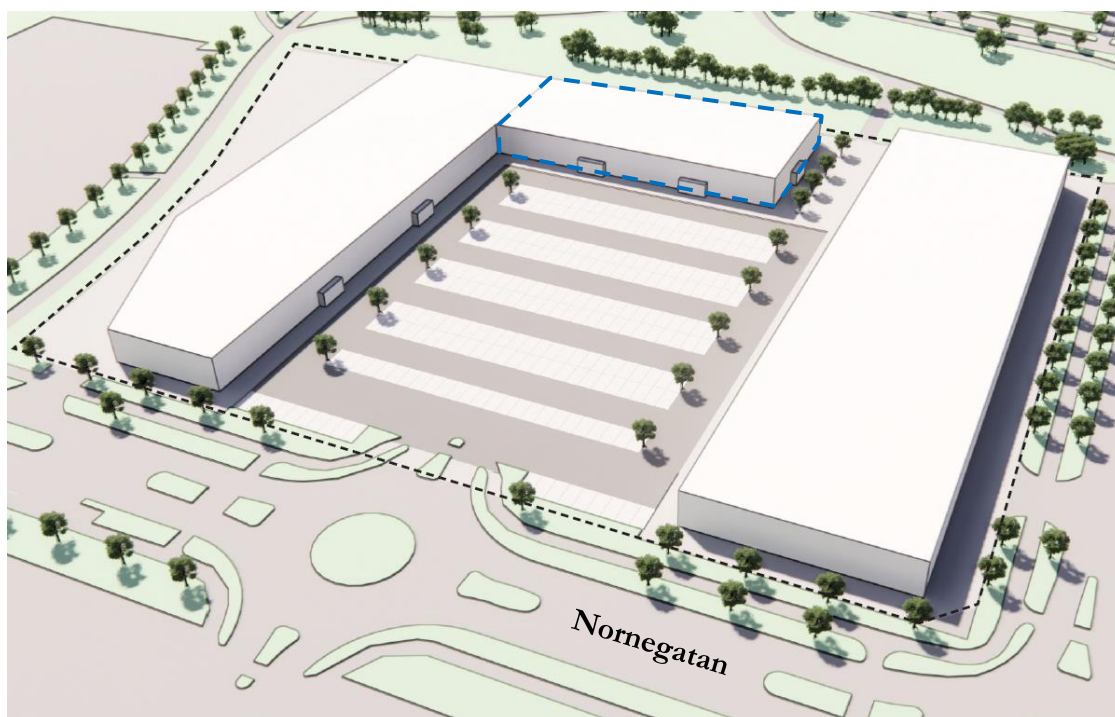
Planområdet är anslutet till befintligt ledningsnät i Nornegatan.

Markens anordnande

En bestämmelse läggs till om att *minst 235 kvadratmeter av parkeringsytan ska vara nedsänkt med minst 15 centimeter i förhållande till omgivande mark*. Bestämmelsen motiveras av att säkerställa fördröjning av skyfall (för mer information se avsnitt 2.2 *Konsekvenser för miljö och hälsa – Skyfall*).



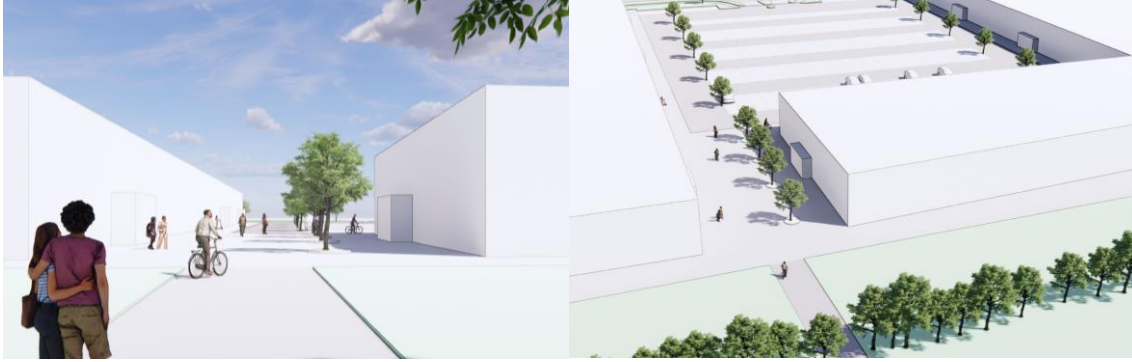
Figur 3. Skiss över förslag på tillkommande bebyggelse. Planerad ny byggnadsvolym markerad med blå streckad linje och fastighetsgränsen markerad med röd heldragen linje. Avstånd mellan befintlig byggnad i norr och ny byggnad är cirka 18 meter. Planerad ny anslutning för gång och cykel i park markerad med röd streckad linje.



Figur 4. Vy över planerad bebyggelse på fastigheten Jellinge 1. Planerad ny byggnadsvolym markerad med blå streckad linje och fastighetsgränsen markerad schematiskt med svart streckad linje.



Figur 5. Vy över planerad bebyggelse på fastigheten Jellinge 1, sedd från fastighetens parkering.



Figur 6. Vy över planerad bebyggelse på fastigheten Jellinge 1, sedd från Svågertorpsparken.

Trafik och angöring

Planändringen medför inga förändringar gällande angöring till och från fastigheten. Angöring till planområdet sker från Nornegatan.

Inom fastigheten planeras godsfordon att färdas med enkelriktad trafik (se figur 3). Angöring, lastning och lossning sker direkt på mark (lastbryggor behövs inte).

Planerad verksamhetsbyggnad bedöms inte alstra mer trafik till handelsområdet. Bedömningen är att det är kunder som redan finns inom området som kommer att nyttja fastighetens verksamheter och restaurang. Trafikflödet till fastigheten bedöms inte medföra någon betydande påverkan på det totala trafikflödet i området.

Anslutning för gående och cyklister mellan berörd fastighet och intilliggande parkstråk anordnas genom att befintlig anslutning flyttas norrut (se figur 3, röd streckad linje). Exploateringsavtal har upprättats gällande flytt av befintlig anslutning.

Parkering

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. Sett till fastighetens läge och användning kommer det krävas en särskild utredning för att fastställa parkeringsbehovet.

Bilplatsbehovet har beräknats till cirka 190 bilplatser för fastigheten totalt, det vill säga för både befintlig och planerad bebyggelse (inklusive personalparkering). Beräkningen är baserad på beläggningsstudier över parkeringens nuvarande användning.

Befintlig markparkering kommer att användas även av tillkommande bebyggelse. Parkeringen kommer att rymma cirka 240 bilplatser.

Cykelparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Gällande riktlinjer för mobilitet anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el, värme

Fastigheten är kopplad till nödvändig teknisk infrastruktur så som el, värme samt vatten och avlopp.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Tömningsfordon för fettavskiljare behöver uppställningsplats i anslutning till tömningspunkten. Avfallshanteringen ska utformas i samråd med VA Syd.

2 Konsekvenser

2.1 Bedömning av miljöpåverkan

Fastigheten Jellinge 1 är belägen i det befintliga verksamhetsområdet Svågertorp. 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 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och gestaltning

Planändringen möjliggör en utökning av den totala bygggrätten inom fastigheten, eftersom gällande detaljplan endast medger en högsta exploateringsgrad på 0.4 bruttoarea ovan mark per fastighetsarea.

Den utökade bygggrätten på fastigheten medför i planerat projekt att ny byggnad placeras utmed Svågertorpsparken. En större del av byggnaden kommer därmed att sträcka sig närmare den allmänna platsmarken än vad byggnaderna gör idag. Med en omsorgsfullt gestaltad bebyggelse bedöms inga negativa konsekvenser uppstå för stadsbilden.

Risker och säkerhet

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

Dagvatten

Framtagna dagvatten- och skyfallsanalyser *Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-03-04, DHI Sverige, Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-09-07, DHI Sverige* samt *Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2023-06-14, DHI Sverige* visar att planerad utbyggnad inom fastigheten ökar dagvattenflödet med cirka 5 l/s. Förändringen bedöms så liten att den inte ger upphov till något fördröjningsbehov. Belastningen på dagvattenledningsnätet bedöms därmed inte öka av planändringen.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds idag via kommunala dagvattenledningar i Nornegatan. Slutlig recipient är S Öresunds kustvatten, via Bunkeflostrand. Öresund klassas i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) inneha *måttlig* ekologisk status och den *uppnår ej god* kemisk status. Bland annat övergödning förekommer.

Kvalitetskravet för recipienten till år 2027 är *god ekologisk och kemisk status*, med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter.

Dagvatten- och skyfallsanalysens beräkningar visar att planerad exploatering inte medför ökad transport av något ämne från området, däremot bidrar den till en förbättring av transporten av flera ämnen. Bland annat suspenderad substans (SS) och olja. Föroreningsberäkningar som gjorts visar att föreslagen detaljplaneändring inte har negativ påverkan på recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN). Ändringen av detaljplan bedöms sammantaget inte försvåra möjligheterna att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Framtagen dagvatten- och skyfallsanalys, *Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, HI Sverige*, redovisar karterade vattendjup och flöden som inställer sig i området vid ett framtida skyfall.

Det maximala flödet (max flux l/s/m) inom planområdet bedöms som låg och inga större flöden eller vattenhastigheter beräknas uppstå. Merparten av planområdet avvattnas österut

mot Nornegatan och vidare norrut mot Kulthusgatan. Den sydvästra delen av planområdet bedöms avrinna söderut. Placeringen av den nya byggnaden bedöms inte påverka avrinningen nämnvärt, då inga flödesvägar blockeras eller leds om. I stort kommer därför avrinningen ske på liknande sätt som i dagsläget, med reservation för att resterande befintlig höjdsättning bibehålls.

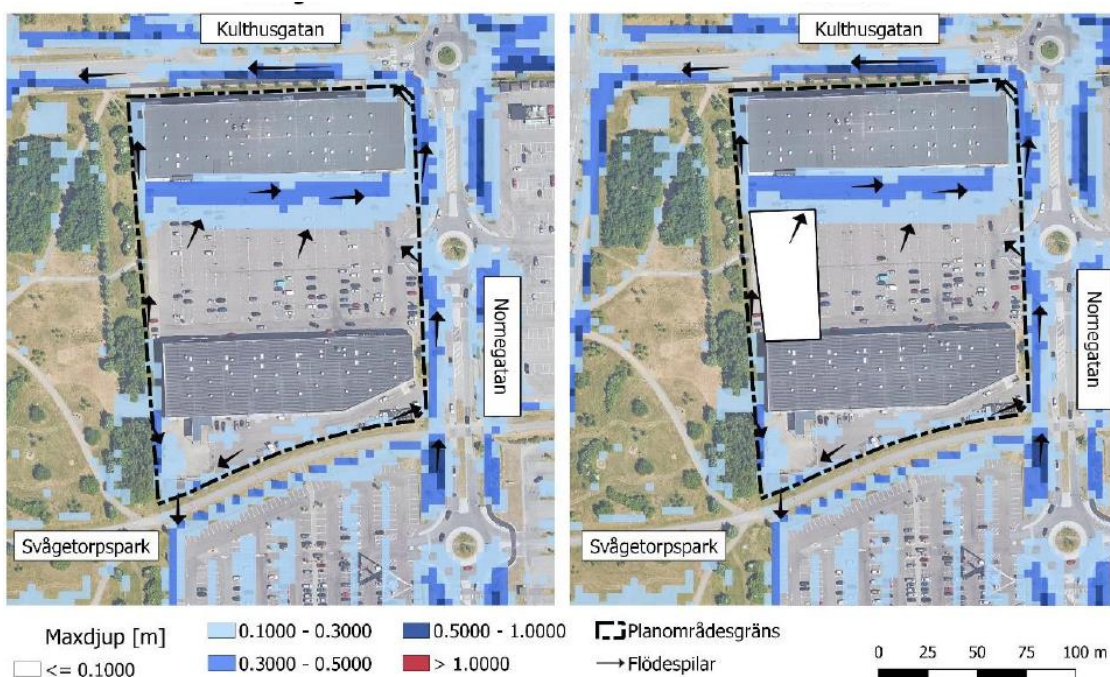
Mindre vattenansamlingar beräknas bildas över hela planområdet, men bedöms inte påverkas i samband med den nya utbyggnaden. Det är främst en större vattenansamling som beräknas uppstå längs med den befintliga, norra byggnadens södra fasad som eventuellt kan komma att påverkas av utbyggnaden (se Figur 7). Maxvattendjup varierar mellan 0,1–0,5 m och framkomligheten till byggnaden bedöms som acceptabel då den kan nås från flera håll. I samband med den nya utbyggnaden bedöms cirka 35 kubikmeter vatten trängas undan. Detta i och med att den nya byggnaden tar i anspråk en viss del av den översvämmande lågpunkten (se Figur 7). Den volym som trängs undan i och med tillkommande byggnad behöver fördröjas inom fastigheten för att inte riskera att försämra översvämningssituationen inom fastigheten och för omkringliggande fastigheter.

I Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2023-06-14, DHI Sverige redovisas att en volym på 35 kvm kan fördröjas genom att delar av parkeringsytan sänks ned.

En bestämmelse har därför lagts till om att *minst 235 kvadratmeter av parkeringsytan ska vara nedstänkt med minst 15 centimeter i förhållande till omgivande mark.*

Planändringen bedöms därmed inte bidra till en försämring av översvämningssituationen vid skyfall varken för aktuell fastighet eller för omkringliggande fastigheter.

Åtgärderna för skyfall kommer även att minska avrinningshastigheten för dagvatten.



Figur 7. Karterat maxdjup vid skyfall, med och utan ny byggnad. Ny byggnad tar i anspråk en del av en befintlig lågpunkt. Den vattenvolym som trängs undan behöver fördröjas på annan plats inom fastigheten för att inte riskera att försämra översvämningssituationen. Planändringen reglerar nedsänkning av del av fastighetens centrala parkeringsyta.

Markföroreningar

Planförslaget möjliggör ny verksamhetsbyggnad, vilket klassas som mindre känslig markanvändning (MKM). Delar av planområdet är fyllnadsmark och har måttlig risk för markföroreningar enligt MIFO.

År 2004 genomfördes marktekniska undersökningar på fastigheten Jellinge 1 (MN-2004-207). Höga halter av oljeförorening påträffades i en punkt (11 000 mg/kg TS) och Miljönämnden beslutade att en efterbehandling skulle göras. Enligt Miljönämndens beslut skulle området efterbehandlas så att Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) innehölls. Resultatet av efterbehandlingen finns presenterat i rapport daterad 2004-06-21. När utgrävning av föroreningarna var klar visade inga prover på föroreningsnivåer över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM).

Då jorden i området uppfyller kraven på MKM meddelar Miljönämnden med stöd av 27 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, den 2004-07-21, att ärendet inte föranleder någon ytterligare åtgärd från Miljönämndens sida.

Med bakgrund i ovanstående beslut från Miljönämnden (2004-07-21) samt att verksamhetsområdet inte klassas som känslig markanvändning (KM), har ingen ny markundersökning genomförts.

Om föroreningar framkommer i samband med markbearbetning, ska detta anmälas till miljöförvaltningen enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken.

Trafikkonsekvenser

Bil

Ändringen av detaljplan möjliggör ny verksamhetsbyggnad inom fastigheten, innehållande ytterligare verksamheter däribland restaurangverksamhet. Planerad verksamhetsbyggnad bedöms inte alstra mer trafik till handelsområdet. Bedömningen är att det främst är kunder som redan finns inom området som kommer att nyttja verksamheter och restaurang.

Gång- och cykel

Befintligt gång- och cykelstråk är beläget utanför fastigheten, i väster och söder. Anslutningen för gående och cyklister mellan fastigheten och parkstråket flyttas norr om den planerade byggnaden (regleras i exploateringsavtal) men innebär inte en försämring för gående, cyklister eller längre väg till busshållplats.

Omgivningsbuller

Påverkan från omgivningen

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Nornegatan och Hövdingevägen. Den ekvivalenta ljudnivån från väg- och tågtrafik når mellan 60–65 dBA.

Det finns inga bullerkrav utomhus för den användning som planändringen föreskriver; verksamheter och restaurang. Arbetsmiljöverket är den myndighet som preciserar vad som gäller för arbetsmiljön för buller inomhus och arbetsplatsers utformning.

Bedömningen är att det är möjligt att utforma fasader och fönster så att inomhusnivåer klaras.

Påverkan från planområdet

Planförslaget gör det möjligt att etablera ytterligare en verksamhetsbyggnad inom planområdet samt möjliggör för restaurangverksamhet. Källor till trafikbuller från planerad verksamhet antas huvudsakligen bli vid leveranser samt trafik till och på den egna fastigheten.

Verksamheterna ska i anmälan- eller tillståndsprövningsprocessen visa att de klarar gällande riktvärden enligt miljöbalken och om eventuella åtgärder behövs.

2.3 Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten berörs inte av någon fastighetsbildning.

2.4 Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har upprättats gällande flytt av intilliggande gång- och cykelanslutning, i Svågertorpsparken. Anslutningen flyttas för att möta den nya kopplingen till parkstråket västerut.

2.5 Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt för personer med olika fysiska förutsättningar och behov. Koppling till befintligt parkstråk bevaras och knyter an till kollektivtrafikförbindelser i väst. Förutsättningarna är goda för att göra allmänna ytor, gator och parkering tillgängliga.

I samband med bygglovsansökan ställs krav på angöring och parkering för rörelsehindrades fordon inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré.

Framkomlighet, trafiksäkra av-/påstigningsplatser och angöringar för specialfordon och taxibilar bör säkerställas.

Kommersiell service

I planområdet kommer restaurang att kunna etableras, vilket är positivt för Svågertorps verksamhetsområde eftersom området är i behov av fler restauranger.

3 Genomförande

3.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Berörd fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Fastigheten Jellinge 1 belastas av avtalsservitut för nätstation. Förmånsfastighet är Malmö Fliten 13, som ägs av E.ON. Vid förtätning/nybyggnation bör samråd ske mellan fastighetsägare och E.ON om nätstationen behöver flyttas, ändras eller tas bort.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd.

3.2 Tekniska genomförandefrågor

Teknisk försörjning

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

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk. Enligt gällande svensk standard framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorbyggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är fem meter.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar ska ske i samråd med berörd ledningsägare.

Skyfallshantering

För att den yta som redovisas i *Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2023-06-14, DHI Sverige* ska kunna fördröja den volym som avses (35 kubik) måste hela ytan sänkas utifrån omgivande marknivå. Utformningen av bräddningsnivån, alltså marknivån då fördröjningsytan på parkeringen har fyllts och vattnet rinner vidare, är väsentlig för att uppnå fördröjningsvolymen då parkeringsytan lutar. Nivån på nedsänkningen behöver förhålla sig till bräddnivån för att säkerställa att tillräckliga volymer fördröjs.

Dagvatten och skyfallsanalysen redovisar vidare att mark bör anpassas för att hantera vatten vid skyfall och därför lutas bort från ny byggnad. Det rekommenderas även att det vid placering av entréer längs med byggnadens norra kortsida behöver göras anpassningar av markens höjdsättning.

Brand

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Befintlig brandpost finns i Nornegatan. Brandposter kan dock behöva kompletteras med tanke på den nya byggnadens placering. Brandposter ska dimensioneras enligt P114 och vara placerade maximalt 125 meter från byggnadernas entréer. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom fastigheten. 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.

3.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och fastighetsägare till Jellinge 1. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kapitlet 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att ändringen av detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet reglerar flytt av intilliggande gång- och cykelanslutning, i Svågertorpsparken.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att Svågertorps verksamhetsområde är relativt glesbebyggt och tål en högre exploateringsgrad. En ökad exploatering i ett redan befintligt verksamhetsområde minskar behovet av att ta ny mark i anspråk. Inom fastigheten Jellinge 1 finns förutsättningar för att ta parkeringsplatser i anspråk för ny bebyggelse och samtidigt tillgodose parkeringsbehovet för befintliga och tillkommande verksamheter.

Planförfarande

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

Är avsikten är att detaljplaneändringen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

4.2 Planområdet

Plandata

Fastigheten Jellinge 1 ligger centralt i verksamhetsområdet Svågertorp cirka 300 meter från Svågertorps tågstation och nära infarten till Svågertorps verksamhetsområde från Trelleborgsvägen. Fastigheten är totalt cirka 25 760 kvadratmeter och avgränsas av Svågertorpsparken i väster, Nornegatan i öster, Kulturhusgatan i norr samt gång- och cykelstråk i söder.

Inom fastigheten finns två verksamhetsbyggnader - vilka utgör cirka 9 400 kvadratmeter bruttoarea, i ett plan. En byggnad är belägen i den södra delen av fastigheten och en i den norra delen av fastigheten. Byggnaderna är rektangulära och har en ljus varmgrå färg (se figur 8). Den södra byggnaden är utformad med en avskuren vinkel på sydöstra sidan. Byggnaderna har platta tak med svag lutning för avrinning. Ett fåtal tekniska utrymmen sticker upp från taken. Utrymmet mellan byggnaderna är anlagt som parkeringsyta. Inom fastigheten finns bland annat textilhandel, djuraffär, hemelektronikaffär samt byggvaruhandel. Fastigheten är privatägd.

Fastigheten belastas av avtalsservitut för nätstation och en befintlig transformatorstation är belägen i planområdets sydvästra hörn. Förmånsfastighet är Malmö Fliten 13 (ägs av E.ON).



Figur 8. Vy över del av fastigheten Jellinge 1, från nordväst.



Figur 9. Ortofoto över området som berörs av ändringen. Området där ändring görs är markerat med röd linje. Hållplatser för kollektivtrafik (buss) är markerat med orange streckad linje.

4.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

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

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande verksamhetsområde* och *särskild handelsplats*. Området har en låg bebyggelsetäthet och är även utpekad som område lämpligt för stora anläggningar med solenergi.

I översiktsplanen anges platsspecifika riktlinjer för Svågertorp:

- Svågertorp är ett verksamhetsområde inom kategori handel, besöksnäring, etc.
- Svågertorp utgörs idag av ett renodlat handelsområde som är glest bebyggt. En generell förtätning bör eftersträvas.
- Nära Svågertorps station finns förutsättningar för mycket hög bebyggelsetäthet, i första hand med kontor och andra personalintensiva verksamheter. På sikt kan Svågertorp komma att omvandlas till blandad stadsbebyggelse som även inkluderar bostäder.

Svågertorp/Petersborg är också angivet som ett utredningsområde i förslag till ny ÖP för att utreda en mer yteffektiv utveckling av området.

Övriga riktlinjer

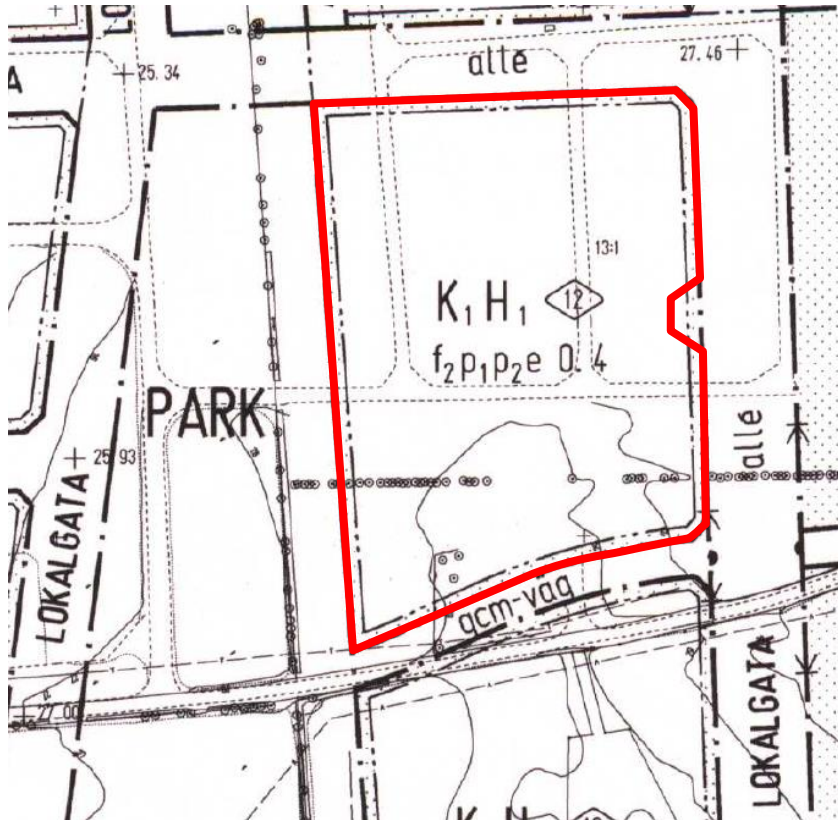
Specifika riktlinjer för dagvatten finns framtaget för Svågertorps industriområde: *Information om dagvattenhantering inom industriområdet Svågertorp, VBB VLAK AB, 1999-12-16* samt *Instruktion för fastighetsägare beträffande utformning av dagvattensystem, VBB VLAK AB, 1999-06-10*. Riktlinjerna bör fortsatt följas då befintligt vatten och avloppssystem är byggt efter dessa principer.

Gällande detaljplan (DP 4534)

Gällande detaljplan är DP 4534 (laga kraft år 2000). Detaljplanen medger kontor, forskning och handel med skrymmande varor. Livsmedelsförsäljning tillåts inte. Detaljplanen reglerar även högsta exploateringsgrad (bruttoarea ovan mark per fastighetsarea - 0.4). Utmed fastighetsgränsen regleras att marken inte får bebyggas.

Vidare reglerar gällande detaljplan byggnaders placering, krav på gestaltning samt begränsar färgsättningen på fasaderna för att området ska upplevas som en helhet med återhållen variation.

I gällande detaljplan finns även riktlinjer för dagvattenhantering.



Figur 10. Utdrag ur plankartan för gällande detaljplan DP 4534 (laga kraft år 2000). Området som berörs av ändringen av detaljplanen är markerad med röd linje.

4.4 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
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016

Utredningar till grund för planförslaget

- Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-03-04, DHI Sverige
- Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-09-07, DHI Sverige
- Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2023-06-14, DHI Sverige

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin
Enhetschef

Isabelle Albrecht
Planhandläggare