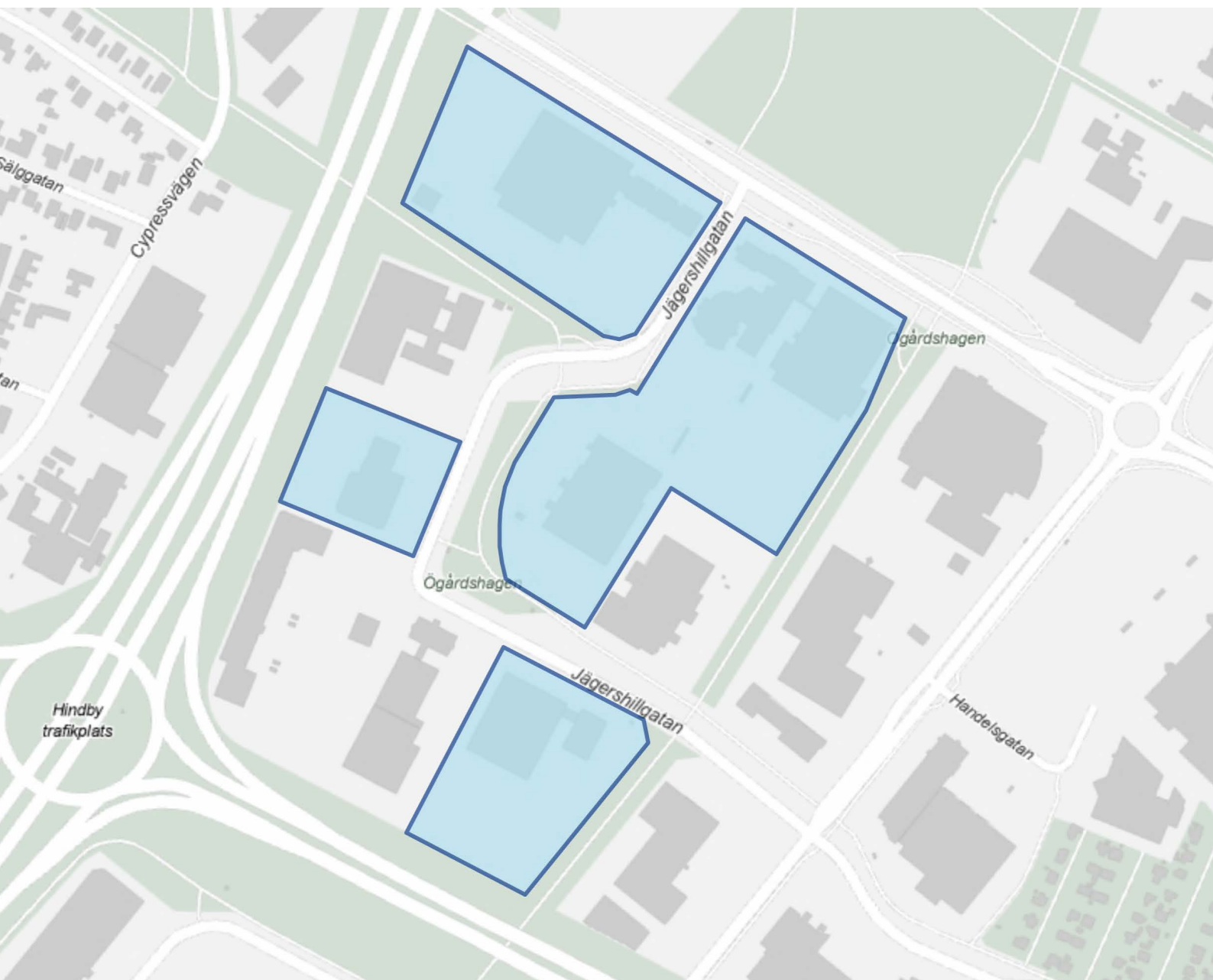




Ändring av detaljplan för fastigheten Automatsvarven 3 m.fl. i Jägersro

UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG



Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Automatsvarven 3 mfl

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser en ändring av detaljplanerna PL 1344 och Dp 5259 i västra Jägersro. Planändringen omfattar följande fastigheter:

- Plansvarven 1
- Automatsvarven 2
- Automatsvarven 3
- Revolversvarven 10
- Revolversvarven 11

Planändringens avsikt är att möjliggöra ytterligare kontors- och verksamhetslokaler inom befintligt verksamhetsområde genom att pröva högre byggnader än vad gällande detaljplaner medger. Planarbetet ska även pröva om vindsinredningsförbudet i gällande detaljplan kan tas bort, samt om gällande fastighetsindelningsbestämmelse för Revolversvarven 11 kan upphävas.

Planändringen motiveras av behovet av en mer flexibel användning av fastigheterna, anpassad till verksamheternas nuvarande behov. Det långsiktiga målet är att skapa förutsättningar för en hållbar och effektiv markanvändning samt att stärka områdets utveckling som verksamhetsområde, i linje med översiktsplanens mål.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt samråd januari 2027, granskning maj 2027, antagande oktober 2027 och laga kraft november 2027.

En ändring av detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Inledning

Avsikten med ändringen av detaljplan

Avsikten med planändringen är att skapa förutsättningar för utveckling av befintliga verksamheter inom fastigheterna Plansvarven 1, Automatsvarven 2 och 3 samt Revolversvarven 10 och 11 genom att möjliggöra ytterligare byggrätt för kontors- och verksamhetslokaler.

För att möjliggöra denna utveckling ska det prövas om gällande reglering av byggnadshöjd och vindsinredningsförbud kan ändras samt om fastighetsindelningsbestämmelserna för Revolversvarven 11 kan upphävas.

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

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till ändringen av detaljplan

Ändringen av detaljplan motiveras av behovet av en mer flexibel användning av fastigheterna, anpassad till verksamheternas nuvarande behov. Fastigheterna ligger inom ett befintligt verksamhetsområde där gällande detaljplaner medger industriändamål, men nuvarande planbestämmelser begränsar möjligheterna att anpassa och utveckla befintliga byggnader utifrån verksamheternas behov.

Långsiktiga mål

Det långsiktiga målet är att skapa förutsättningar för en hållbar och effektiv markanvändning. Planändringen ska bidra till att befintliga verksamheter kan utvecklas inom redan ianspråktagen mark och därigenom stärka områdets funktion som verksamhetsområde. Detta i linje med översiktsplanens mål.

Klimatambition

Planändringen ska bidra till ett mer resurseffektivt nyttjande av mark och befintlig infrastruktur genom att möjliggöra utveckling inom ett redan utbyggt verksamhetsområde. Det fortsatta planarbetet ska särskilt beakta skyfall, dagvatten och lokalklimat eftersom området till stor del består av hårdgjorda ytor.

Kvalitetsambition

Planarbetet ska säkerställa att tillkommande byggnader kan integreras i den befintliga bebyggelsestrukturen på ett ändamålsenligt sätt. Särskild hänsyn ska tas till stadsbild, landskapsbild och platsens funktion som verksamhetsområde.

Sökande

Sökande för detaljplanen är Lesurak AB.

Läge och areal

Området för ändringen av detaljplan ligger i västra Jägersro och omfattar fastigheterna Plansvarven 1, Automatsvarven 2 och 3 samt Revolversvarven 10 och 11. Tillsammans omfattar fastigheterna cirka 7 hektar.

Området för planändringen avgränsas i huvudsak av Jägersrovägen i norr, Inre Ringvägen i väster, Ystadvägen i söder och Ögårdsstigen i öster. Genom kvarteret löper Jägershillgatan, som utgör den huvudsakliga tillfarten för samtliga fastigheter. Södervärnsstråket är en gång- och cykelväg som passerar genom området.

Öster om Jägershillgatan ligger Automatsvarven 2 och 3. Väster om Jägershillgatan ligger Plansvarven 1 och Revolversvarven 11. Söder om Jägershillgatan ligger Revolversvarven 10.



Orienteringskarta där berörda fastigheter är markerade med röd linje.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ändring av detaljplanerna PL 1344 och Dp 5259.

Planarbetet ska pröva förutsättningarna för att utveckla befintliga verksamhetsfastigheter genom utökade kontors- och verksamhetsytor. För att möjliggöra detta ska behovet av ändrad reglering av byggnadshöjd och vindsinredning utredas. Planarbetet ska även pröva om gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Revolversvarven 11 kan upphävas.

Gällande markanvändning för industriändamål ska fortsätta gälla inom området för planändringen. Planändringen innebär därmed inte någon förändring av områdets huvudsakliga användning utan syftar till att skapa bättre förutsättningar för utveckling av befintliga verksamheter.

Den slutliga omfattningen av tillkommande kontors- och verksamhetslokaler, lämpliga byggnadshöjder och behov av planbestämmelser ska provas i det fortsatta planarbetet.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

Bebyggelsens placering, höjd och form

Eftersom ändringen av detaljplan i huvudsak handlar om att möjliggöra högre byggnader behöver det utredas vilken höjd, volym och placering som är lämplig inom respektive fastighet. Utredningen bör särskilt belysa hur påbyggnader eller andra tillkommande volymer kan förhålla sig till befintliga byggnader, förbindelsegångar och fastigheternas nuvarande struktur.

Stadsbild och landskapsbild

Planändringen ska pröva högre byggnader än vad gällande detaljplaner medger. Det behöver därför utredas hur en högre bebyggelse kan påverka stadsbilden, landskapsbilden och upplevelsen av området, särskilt i relation till Jägersrovägen, Inre Ringvägen, Ystadvägen och omgivande verksamhetsbebyggelse.

Lokalklimat, dagsljus och solljus

En ökad byggnadshöjd kan ge upphov till förändrade förhållanden vad gäller vind, skuggning och dagsljus både inom fastigheterna och omgivande miljöer. Dessa frågor behöver därför utredas för att bedöma om föreslagen höjd och placering är lämplig.

En ökad hårdgöringsgrad kan bidra till högre temperaturer i området. I det fortsatta planarbetet kan behov av kompletterande grönska komma att studeras för att främja klimatreglering i området.

Trafik och mobilitet

Planändringen kan möjliggöra fler arbetsplatser och därmed påverka trafikflöden, angöring och parkeringsbehov. Det behöver därför utredas om ändringen medför ökad fordonstrafik eller förändrade trafikförhållanden, samt vilka konsekvenser detta kan få för Jägershillgatan och övriga gator i området.

Dagvatten, grundvatten och översvämningsrisker

Området för planändringen består till stor del av bebyggelse och hårdgjorda ytor. Översiktlig kartering visar att området delvis påverkas vid skyfall. Det behöver därför utredas hur skyfall kan hanteras vid en utveckling av fastigheterna och om planändringen påverkar möjligheterna till fördröjning, avledning eller lokalt omhändertagande av dagvatten.

Tekniska anläggningar

Området för planändringen berörs av befintliga ledningar och ledningsområden. Det behöver utredas hur dessa påverkar möjligheten att uppföra tillkommande byggnadsvolymer. Om planändringens genomförande medför ett ökat effektuttag kan behov av en ny nätstation uppstå. Behov och möjlig placering av nätstation, inklusive lämpliga skyddsavstånd, ska i så fall studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Omgivningspåverkan och risker

I närområdet finns verksamheter med risk- eller skyddsavstånd, bland annat miljöfarlig verksamhet och vätgasanläggning. Det behöver utredas om högre byggnader eller tillkommande verksamhetsytor är lämpliga inom de delar av planområdet som berörs av sådana avstånd.

Övrigt

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas på delegation av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om granskning fattas på delegation av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med berörda parter. Malmö stad gör den preliminära bedömningen att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras.

Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen och kommer behandlas i planbeskrivningen.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd - januari 2027
- Granskning - maj 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - oktober 2027
- Laga kraft - november 2027

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Området som berörs av planändringen redovisas som befintligt verksamhetsområde i översiktsplan för Malmö 2023.

Inom befintliga verksamhetsområden ska företag som av olika skäl är störande för omgivningen kunna ges en långsiktig och stabil etablering. Detta inbegriper bland annat tillverkningsindustri, grossistverksamheter, lager- och logistikanläggningar samt kontor med koppling till sådana verksamheter.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Genom att möjliggöra utveckling av befintliga verksamhetsfastigheter inom redan ianspråktagen mark, bidrar planändringen till ett effektivt nyttjande av mark och infrastruktur samt till att verksamhetsområdet kan utvecklas över tid.

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden 2026-02-25.

Planbeskedet avsåg en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra ytterligare kontorslokaler genom utökade byggnader inom fastigheten Automatsvarven 3.

Efter planbeskedet har förutsättningarna ändrats och planuppdraget omfattar även fastigheterna Plansvarven 1, Automatsvarven 2, Revolversvarven 10 och Revolversvarven 11.

Gällande detaljplaner

Ändringen av detaljplanen omfattar delar av detaljplanerna PL 1344 och Dp 5259.

För vissa fastigheter inom området för planändringen gäller även detaljplan Dp 5573, som inte omfattas av planändringen.

PL 1344

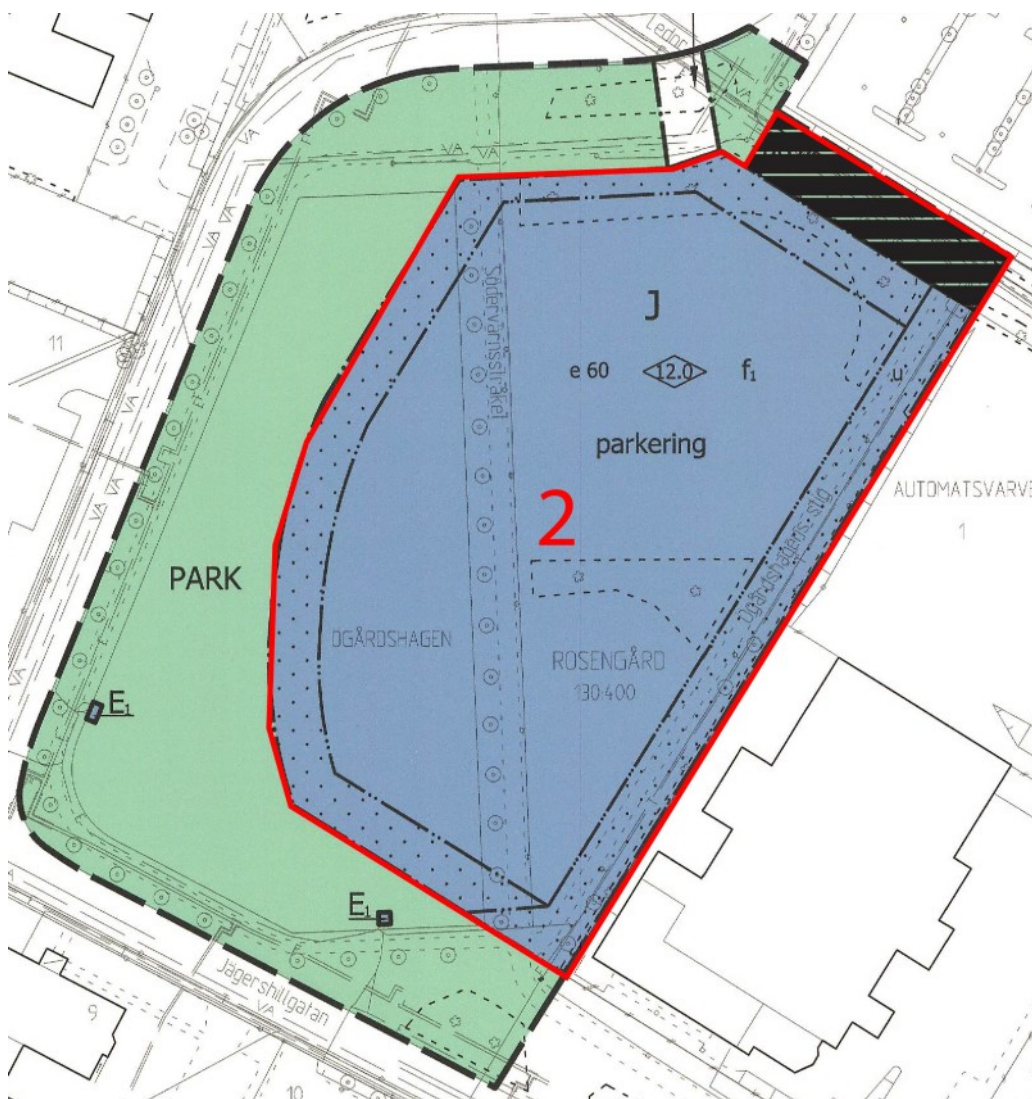
Gällande detaljplan, PL 1344 från 1979, medger kvartersmark för industriändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 meter. Utöver detta får vindsinredning inte förekomma.



Gällande detaljplan PL 1344. Planändringen berör områden som är markerade med röd linje. Svartrandigt område är ersatt med Dp 5573.

Dp 5259

Gällande detaljplan Dp 5259, från 2013, medger kvartersmark för industriändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 meter. Utöver detta får max 60% av fastighetsarean utgöras av byggnadsvolym. .



Gällande detaljplan Dp 5259 Planändringen berör området som är markerat med röd linje. Svartrandigt område är ersatt med Dp 5573.

Dp 5573

I Dp 5573 från 2019, är en markremsa genom fastigheterna Automatsvarvaren 2 och 3 avsatt som kvartersmark för industriändamål med ledningsområde i östvästlig riktning. Inom detta område får byggnad inte uppföras. Planändringen omfattar inte denna detaljplan.

Fastighetsindelningsbestämmelser

I det fortsatta planarbetet ska det prövas om fastighetsindelningsbestämmelserna kan upphävas för att skapa större flexibilitet för framtida fastighetsbildning och utveckling av fastigheten.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Området för ändringen av detaljplan är beläget i ett etablerat verksamhetsområde i västra Jägersro som huvudsakligen består av verksamhets- och kontorsbebyggelse. Området exponeras mot flera större trafikleder och utgör en del av entrén till verksamhetsområdet.

Bebyggelsen inom området för planändringen är relativt enhetlig, där samtliga fastigheter är bebyggda med verksamhets- och kontorsbyggnader i två våningar, i vissa fall sammanlänkade genom förbindelsegångar. Stora delar av fastigheterna utgörs av markparkering, vilket bidrar till en gles struktur med stora inslag av hårdgjorda ytor.

Omgivningspåverkan och risker

I närområdet finns verksamheter med hantering av brandfarliga och explosiva varor.

Fastigheten Automatsvarven 3 berörs även av skyddsavstånd kopplat till verksamhet på fastigheten Automobilen 1.



Skyddsavstånd från verksamhet på Automobilen 1 är illustrerat med svagt röd färg. Planändringen berör områden som är markerade med röd linje.