



## EXPLOATERINGSAVTAL

### Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org.nr. 212000-1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Jellinge Fastighets AB, 556660-1448, c/o Hestia Fastighetsförvaltning AB, Box 239, 721 06 Västerås, nedan kallad "**Exploatören**"

Kommunen och Exploatören benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

### Detaljplan

ÄDp 5774 – Ändring av detaljplan för fastigheten Jellinge 1 i Svågertorp i Malmö.

Detta exploateringsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

### 1. Bakgrund

- 1.1 Exploatören äger fastigheten Malmö Jellinge 1, "**Fastigheten**". För Fastigheten gäller idag Dp 4534 – Detaljplan för Svågertorps verksamhetsområde i Vintrie, Naffentorp och Petersborg i Malmö "**Detaljplanen**", omfattande plankarta med bestämmelser, se **bilaga 1.1a**, och planbeskrivning. Detaljplanen vann laga kraft 2000-04-26. För att möjliggöra för Exploatören att uppföra ytterligare en verksamhetsbyggnad inom Fastigheten har Malmö kommun genom dess stadsbyggnadsnämnd tagit fram förslag till ändring av Detaljplanen - ÄDp 5774 ändring av detaljplan för fastigheten Jellinge 1 i Svågertorp i Malmö "**Ändringsplanen**", **bilaga 1.1 b**. Ändringsplanen innebär i korthet att ytterligare verksamhetsbyggnad får uppföras inom det område som idag utgör Fastigheten "**Ändringsplaneområdet**". Verksamhetsbyggnaden planeras att uppföras i västra delen av Ändringsplanområdet på del av den yta som idag är anlagd som parkering. Ändringsplanen medger därutöver även att restaurangverksamhet får drivas inom Ändringsplaneområdet.



- 1.2 I syfte att reglera utförandeansvar, kostnadsfördelning etc. träffas detta Avtal.
- 1.3 Parterna är överens om att verka för att Ändringsplanen antas och vinner laga kraft. Exploatören förbinder sig att genomföra exploateringen inom Ändringsplaneområdet i enlighet med Detaljplanen med de ändringar som föranleds av Ändringsplanen och detta Avtal.
- 1.4 Området inom och i anslutning till Ändringsplaneområdet som påverkas av den genom Ändringsplanen tillkommande exploateringen "**Exploateringsområdet**" framgår av bilagd ritning, **bilaga 1.4**.

## **2. Gatukostnader m.m.**

- 2.1 Kommunen ska ansvara för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats inom Exploateringsområdet. Projektering och anläggning av allmän plats ska i möjligaste mån ske i den takt och omfattning som exploateringen erfordrar och i samråd med Exploatören.
- 2.2 Exploatören ska ersätta Kommunen dess faktiska kostnader för projektering, upphandling och anläggande av allmän plats ("**Gatukostnaderna**") inom Exploateringsområdet. Gatukostnaderna ska erläggas mot faktura efter hand som Gatukostnaderna uppstår för Kommunen och slutregleras när samtliga anläggningsarbeten är färdigställda och slutbesiktigade. Gatukostnaderna har preliminärt beräknats till 750 000 kronor i kostnadsläge 2023-01-01, se bilagda kostnadsberäkning, **bilaga 2.2**. Kostnaderna är beräknade utifrån att all allmän plats anläggs i en etapp. Exploatören ska ställa godtagbar säkerhet för Gatukostnaderna etc. enligt punkt 10 nedan.
- 2.3 I de preliminärt beräknade kostnaderna enligt punkt 2.2 har inte beaktats kostnader för eventuella arkeologiska åtgärder, avhjälpande eller åtgärder med anledning av markföroreningar, borttagande eller flyttning av ledningar eller dylikt, undanröjande av hinder i mark eller annan beredning som krävs för att iordningställa allmän plats inom Exploateringsområdet i enlighet med Ändringsplanen. Dessa eventuellt tillkommande kostnader ska betalas av Exploatören.

## **3. Gemensamhetsanläggningar**

- 3.1 Exploatören ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas för inrättandet av gemensamhetsanläggningar och ska i förekommande fall träffa överens-



kommelser med fastighetsägarna till de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningarna. Överenskommelsen ska reglera gemensamhetsanläggningarnas läge och utformning, utrymmen som behöver tas i anspråk, ersättningar som ska utges samt formen för förvaltningen. Exploatören har drift- och underhållsansvaret intill dess att gemensamhetsanläggningarna övertagits av ordnad förvaltning, det vill säga föreningsförvaltning eller delägarförvaltning.

#### **4. Dagvatten m.m.**

4.1 Exploatören förbinder sig att hantera dagvatten i enlighet med vad som följer av Detaljplanen, Ändringsplanen och VA SYD:s anvisningar. VA SYD:s taxebestämmelser ska tillämpas.

#### **5. Ledningar m.m.**

5.1 Exploatören ska svara för och bekosta borttagande eller flytt av ledningar med tillhörande anordningar inom Ändringsplaneområdets kvartersmark i samråd med respektive ledningsägare.

5.2 Exploatören medger Kommunen eller annan, som därtill har Kommunens tillstånd, att, där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för Exploatören, utan krav på ersättning, inom Ändringsplaneområdets kvartersmark förlägga, underhålla och nyttja ledningar med tillhörande anordningar. Ledningars och anordningars placering ska alltid ske i samråd med Exploatören. Exploatören förbinder sig att teckna servitutsavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning i fastigheter inom Ändringsplaneområdets kvartersmark.

#### **6. Etableringsytor**

6.1 Planering för exploateringsarbetena ska ske i enlighet med tidplaner upprättade efter samråd med Kommunen (fastighets- och gatukontoret).

6.2 Avtal om tillfälliga etableringsytor utanför Ändringsplaneområdets kvartersmark för manskaps-, arbets- och redskapsbodas, men även för annat behov i samband med byggnationen, ska träffas särskilt. För etablering på allmän plats gäller särskilda bestämmelser och avgifter enligt taxa.



## **7. Byggtrafik, skyltar och trafikanordningsplan**

- 7.1 Exploatören svarar för att byggtrafiken till och från Ändringsplaneområdets kvartermark sker enligt de anvisningar Kommunen (fastighets- och gatukontoret) lämnar. Exploatören ska på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten om pågående arbeten, t.ex. med skyltning.
- 7.2 Om så krävs ska Exploatören tillhandahålla trafikanordningsplan, för godkännande av Kommunen (fastighets- och gatukontoret).
- 7.3 Exploatören svarar för alla kostnader för skador och återställande av angränsande mark, även allmän plats, på grund av byggtrafik och dylikt.

## **8. Ekologisk hållbarhet**

- 8.1 Exploatören har som ambition att, vid nybyggnation inom Ändringsplaneområdet, beakta ekologisk hållbarhet och iaktta miljöhänsyn genom att reducera energibehovet, källsortera byggavfall och tillämpa lämpligt miljöcertifieringssystem eller miljöbyggprogram.

## **9. Plan- och fastighetsbildningskostnader m.m.**

- 9.1 Exploatören ska svara för samtliga kostnader med anledning av Ändringsplanen såsom t.ex. plankostnader, samtliga fastighetsbildnings- och förrätningskostnader, åtgärder beträffande gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och övriga kostnader som kan vara hänförliga till Ändringsplanen.

## **10. Ställande av säkerhet**

- 10.1 Exploatören ska till dess att åtagandena enligt detta Avtal är fullgjorda ställa en för Kommunen godtagbar säkerhet i form av en on demand - bankgaranti om 750 000 kronor. Bankgarantins löptid ska vara obegränsad i tid.
- 10.2 Bankgarantin i original ska vara Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tillhanda senast en vecka innan detta Avtal behandlas i tekniska nämnden.

## **11. Överlåtelse av Avtalet eller Fastigheten**

- 11.1 Exploatören äger inte rätt att, utan Kommunens skriftliga medgivande, överlåta rättigheter och skyldigheter enligt detta Avtal.





11.2 En förutsättning för Kommunens medgivande enligt punkten 11.1 är att Kommunen skäligen kan nöja sig med den nya parten, att denne skriftligen åtar sig förpliktelserna enligt detta Avtal samt ställer en för Kommunen godtagbar säkerhet i enlighet med punkt 10.

11.3 Skulle Exploatören överlåta Fastigheten utan att inhämta Kommunens medgivande för överlåtelse av sina förpliktelser enligt detta Avtal, ska Exploatören kvarstå vid dessa gentemot Kommunen.

## **12. Ändringar och tillägg**

12.1 Ändring av och tillägg till detta Avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

## **13. Avtalets giltighet**

13.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera Part om inte Ändringsplanen antas genom beslut som vinner laga kraft.

---



Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

**Malmö 2023-**

**Malmö 2023-**

**Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd**

**Jellinge Fastighets AB**

Andréas Schönström

\_\_\_\_\_  
Lars Blanke

August Borssén

\_\_\_\_\_  
Johan Bråkenhielm

Kommunens underskrift bevittnas:

Exploatörens underskrift bevittnas:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande:

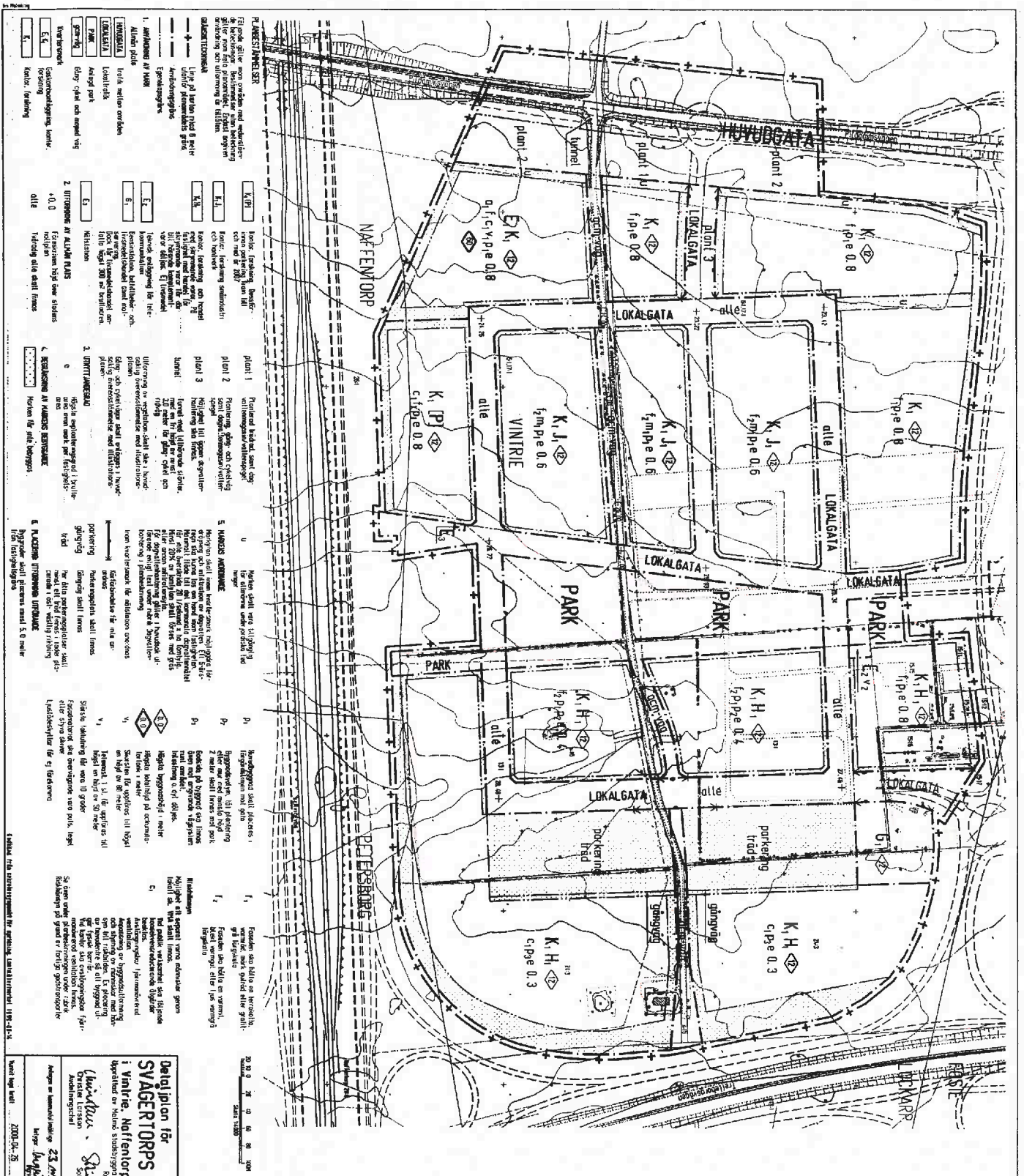
### **Behandling av personuppgifter**

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

**Tekniska nämnden**  
August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[tekniskanamnden@malmo.se](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsombud**  
August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[dataskyddsombud@malmo.se](mailto:dataskyddsombud@malmo.se)





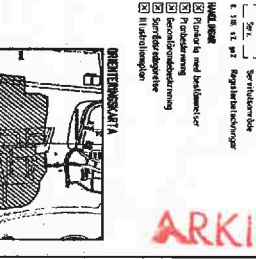
**PLANSÄMNINGEN**  
 Ett godkännt och tecknat plan omfattar alla byggnader och utrustning som omfattas av planens bestämmelser. Planens innehåll är bindande för alla som omfattas av planens bestämmelser.  
 1. **ANLÄGGNINGAR**  
 Anläggningar som omfattas av planens bestämmelser ska byggas enligt planens bestämmelser.  
 2. **UTRUSTNING**  
 Utrustning som omfattas av planens bestämmelser ska byggas enligt planens bestämmelser.  
 3. **UTSEENDE**  
 Utseendet på byggnader och utrustning ska vara i överensstämmelse med planens bestämmelser.  
 4. **PLANSÄMNINGEN**  
 Planens innehåll är bindande för alla som omfattas av planens bestämmelser.

**1. ANLÄGGNINGAR**  
 Anläggningar som omfattas av planens bestämmelser ska byggas enligt planens bestämmelser.  
**2. UTRUSTNING**  
 Utrustning som omfattas av planens bestämmelser ska byggas enligt planens bestämmelser.  
**3. UTSEENDE**  
 Utseendet på byggnader och utrustning ska vara i överensstämmelse med planens bestämmelser.  
**4. PLANSÄMNINGEN**  
 Planens innehåll är bindande för alla som omfattas av planens bestämmelser.

**5. HANDELSOMRÅDE**  
 Handelsområdet omfattar de byggnader och utrustning som omfattas av planens bestämmelser.  
**6. PARKER**  
 Parkerna omfattar de grönområden som omfattas av planens bestämmelser.  
**7. GÅNGVÄGAR**  
 Gångvägarna omfattar de gångvägar som omfattas av planens bestämmelser.  
**8. BILPARKER**  
 Bilparkerna omfattar de bilplatser som omfattas av planens bestämmelser.  
**9. UTSEENDE**  
 Utseendet på byggnader och utrustning ska vara i överensstämmelse med planens bestämmelser.

**10. PLANSÄMNINGEN**  
 Planens innehåll är bindande för alla som omfattas av planens bestämmelser.

**DELUTVALD FÖR SVÄGERTORPS VERKSAMHETSOMRÅDE**  
 i Vintre, Nörfemtorp och Petersborg i Molind  
 Reviderad 2000-01-31  
 23 maj 2000 2000 5:59  
 DP 4534



**GRUNDKARTERTECKNINGAR**  
 Grundkarterna omfattar de grundkartor som omfattas av planens bestämmelser.  
**UTSEENDE**  
 Utseendet på byggnader och utrustning ska vara i överensstämmelse med planens bestämmelser.

**7. STORREKONOMI**  
 Storrekonomi omfattar de ekonomiska aspekter som omfattas av planens bestämmelser.  
**8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Administrativa bestämmelser omfattar de administrativa bestämmelser som omfattas av planens bestämmelser.

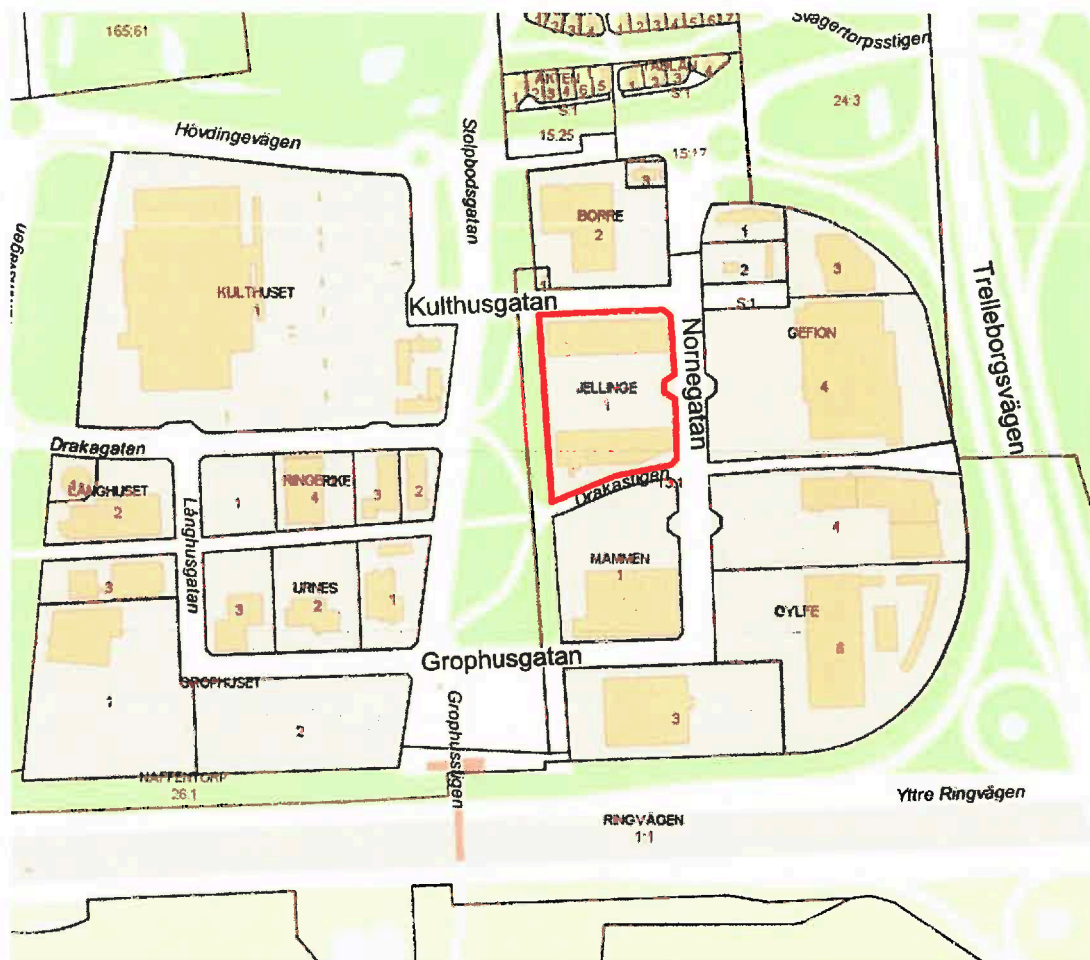




## GRANSKNINGSHANDLING

# 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 2022
<b>Granskning September 2022</b>	<b>Granskningstid 16 september – 7 oktober 2022</b>
SBN antagande Januari 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Februari 2023	

### Planfakta

<p><b>ÄDp 5774</b></p> <p><b>Planförfarande</b> Standardförfarande</p> <p><b>Sökande</b> Jellinge Fastighets AB</p> <p><b>Planhandläggare</b> Isabelle Albrecht Isabelle.Albrecht@malmo.se tel 010 – 45 197 99</p>	<p><b>Planhandlingar</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning</li></ul> <p><b>Övriga handlingar i ärendet</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• samrådsredogörelse</li></ul>
--	---



## Innehållsförteckning

Planprocess .....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning .....	3
<b>1. Planförslag .....</b>	<b>4</b>
1.1 Syfte .....	4
1.2 Bakgrund .....	4
1.3 Sammanfattning .....	4
1.4 Planändringen .....	5
1.5 Administrativa bestämmelser .....	6
1.6 Beskrivning av planändringen .....	6
<b>2 Konsekvenser .....</b>	<b>11</b>
2.1 Bedömning av miljöpåverkan .....	11
2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa .....	11
2.3 Konsekvenser för fastigheter.....	14
2.4 Ekonomiska konsekvenser.....	14
2.5 Samhällskonsekvenser .....	14
<b>3 Genomförande .....</b>	<b>15</b>
3.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	15
3.2 Tekniska genomförandefrågor .....	15
3.3 Ekonomiska genomförandefrågor .....	15
<b>4 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>16</b>
4.1 Bakgrund och organisation.....	16
4.2 Planområdet .....	16
4.3 Tidigare ställningstaganden .....	17
4.4 Underlag till planarbetet .....	18



# 1. Planförslag

## 1.1 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplan är att göra det möjligt att förtäta fastigheten Jellinge 1 genom att möjliggöra uppförandet av ytterligare en verksamhetsbyggnad inom fastigheten.

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 m<sup>2</sup> och befintliga byggnader utgör cirka 9 400 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA), i ett plan. Planområdet planeras att bebyggas med ytterligare en verksamhetsbyggnad inom fastigheten, vilket kräver att byggrätten utökas. Byggnaden planeras att uppföras i 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 2000) ändras för att möjliggöra uppförandet av ny verksamhetsbyggnad inom fastigheten – på befintlig parkeringsplats.

- De befintliga ändamålen K<sub>1</sub> H<sub>1</sub> kompletteras med formulering om att även restaurang är tillåtet. Detta för att möjliggöra för restaurangverksamhet.
- För att möjliggöra ny verksamhetsbyggnad inom fastigheten utökas exploateringsgraden till 0.6 Bruttoarea ovan mark per fastighetsarea, vilket innebär att ytterligare cirka 6 100 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) kan byggas inom fastigheten.
- För att möjliggöra en stadsmässig placering och gestaltning samt främja mötet mellan bebyggelse och park ändras bestämmelser om byggnaders placering (p<sub>1</sub> och p<sub>2</sub>).
- Bestämmelser läggs till om att *tillkommande bebyggelse ska placeras minst 10 meter från befintlig bebyggelse i norr* (p<sub>4</sub>) samt *på tillkommande bebyggelse ska minst en entré placeras mot norr* (f<sub>3</sub>). Detta för att möjliggöra en stadsmässig placering och gestaltning, ett visuellt samspel med parken samt för att säkerställa en god koppling till angränsande parkstråk och kollektivtrafikförbindelser väster om planområdet.
- Bestämmelse om att *mark ska utformas för att fördröja minst 35 m<sup>3</sup> vatten* läggs till. Detta för att säkerställa skydd mot översvämning vid skyfall.
- Övriga bestämmelser gäller fortsatt.



## 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 överstruken. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

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

### Detaljplan för Svågertorps verksamhetsområde (Dp 4534)

#### Användning av mark – Kvartersmark

K<sub>1</sub> H<sub>1</sub>      ~~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

~~p<sub>1</sub>      Huvud Byggnad skall placeras i förgårdslinjen mot gata~~ **p<sub>1</sub>      Huvud Byggnad skall placeras i förgårdslinjen mot gata högst 10 meter från fastighetsgräns i väster och öster**

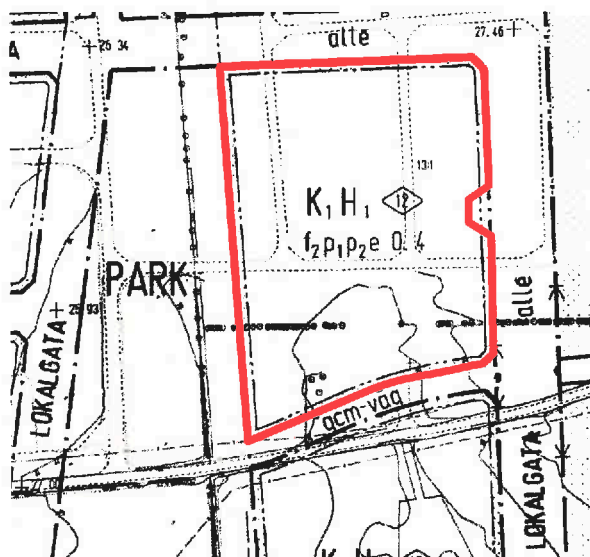
~~p<sub>2</sub>      Byggnadsvolym, tät eller plantering eller mur med minsta höjd 2 meter skall finnas mot park.~~

~~p<sub>4</sub>      Tillkommande bebyggelse ska placeras minst 10 meter från befintlig bebyggelse i norr~~

~~f<sub>3</sub>      På tillkommande bebyggelse ska minst en entré placeras mot norr~~

#### Ny egenskapsbestämmelse – markens anordnande

**Mark ska utformas för att fördröja minst 35 m<sup>3</sup> vatten (4 kap. 10 §)**



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





## 1.5 Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen vinner laga kraft (4 kap 21 §).



Figur 2. 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.

## 1.6 Beskrivning av planändringen

### Användning och ändamål

Genom att de befintliga ändamålen K<sub>1</sub> H<sub>1</sub> kompletteras med formulering om att även restaurang tillåts, möjliggörs för restaurangverksamhet inom fastigheten.

### Exploateringsgrad

För att möjliggöra ny verksamhetsbyggnad på cirka 2 000 m<sup>2</sup> BTA utökas *högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea* till 0.6 – vilket totalt möjliggör cirka 15 500 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark per fastighetsarea. Ny verksamhetsbyggnad planeras att placeras utmed den västra fastighetsgränsen.

Berörd fastighet är totalt cirka 25 760 m<sup>2</sup> och befintliga byggnader utgör cirka 9 400 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA), i ett plan.



### **Utformning och placering**

Bestämmelse om att *huvudbyggnad skall placeras i förgårdslinjen mot gata (p<sub>1</sub>)* ändras till att *byggnad skall placeras högst 10 meter från fastighetsgräns i väster och öster*. Detta för att möjliggöra en stadsmässig placering och gestaltning.

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* samt att *på tillkommande bebyggelse ska minst en entré placeras mot norr*. Genom bestämmelserna möjliggörs även ett visuellt samspel med parken och en stadsmässig placering. Med tillkommande bebyggelse avses såväl utbyggnad som fristående byggnad.

Tidigare bestämmelse om att *byggnadsvolym, tät plantering eller mur med minsta höjd två meter skall finnas mot park*, ändras till att *byggnadsvolym eller plantering skall 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 god 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 mellanrum som skapas mellan huskropparna ska 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 också 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 stråk ställer krav på att bebyggelsen inom området gestaltas med omsorg. För att bevara parkens värde och kopplingen mellan verksamheter och park bör parken införlivas i gestaltningen genom växtbeklädda/gröna tak (exempelvis pulpettak). Byggnadernas fasader mot parken kan även glasas upp och/eller växtbeklädas.

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 trivsam kantzona mellan handelsområdet och parken.

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

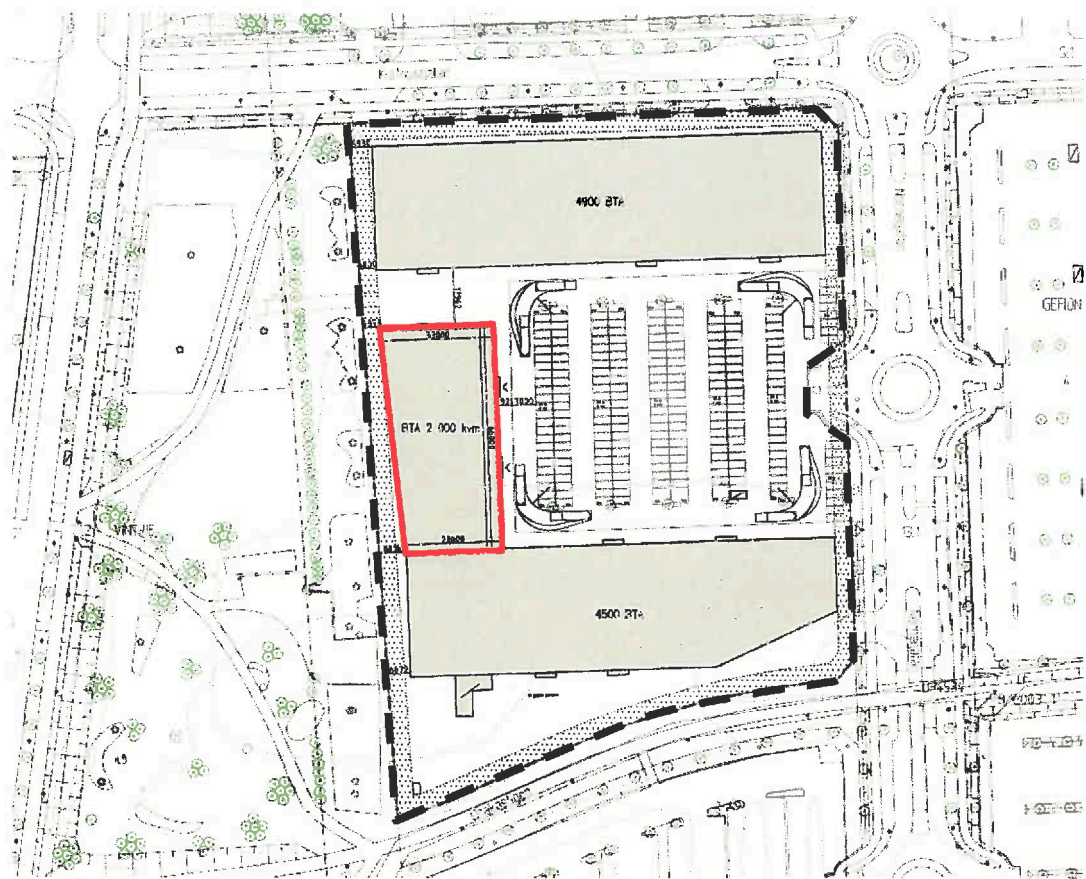
### **Dagvatten**

Dagvatten avses kopplas på befintliga kommunala dagvattenledningar.

### **Markens anordnande**

Bestämmelse läggs till om att *mark ska utformas för att fördröja minst 35 kubikmeter (m<sup>3</sup>) vatten*. Bestämmelsen motiveras av att säkerställa fördröjning och hantering av dagvatten och skyfall (för mer information se avsnitt 2.2 *Konsekvenser för miljö och hälsa, Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-03-04, DHI Sverige* samt *Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-09-07, DHI Sverige*).





Figur 3. Skiss över förslag till planerad bebyggelse. Planerad ny byggnadsvolymer markeras med röd heldragen linje och fastighetsgränsen markeras med svart streckad linje. Avstånd på öppning mellan befintlig byggnad i norr och ny byggnad är cirka 18 meter. Fastigheten angörs från Nornegatan och trafik på fastigheten sker enkelriktat. Planerad ny anslutning för gång och cykel i park markeras med röd streckad linje. Fojab Arkitekter, 2022-04-07.



Figur 4. Vy över planerad bebyggelse för fastigheten Jellinge 1. Planerad ny byggnadsvolymer markeras med röd heldragen linje och fastighetsgränsen markeras schematiskt med svart streckad linje. Fojab Arkitekter, 2022-04-07.





Figur 5. Vy över planerad bebyggelse för fastigheten Jellinge 1, sett från fastighetens parkering. Fojab Arkitekter, 2022-04-07.



Figur 6. Vy över planerad bebyggelse för fastigheten Jellinge 1, sett från Svågertorpsparken. Fojab Arkitekter, 2022-04-07.

### 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. Exploateringsavtal ska upprättas 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 (inkl. 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 kap 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

### 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

#### Stadsbild och gestaltning

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

Den utökade byggrätten 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. Vid 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

Ändringen av detaljplanen möjliggör att en ny verksamhetsbyggnad kan uppföras genom utökad byggrätt. Planområdet är anslutet till befintligt VA-ledningsnät i Nornegatan.

*Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-03-04, DHI Sverige* redovisar att dagvattenflödet vid ett 10-årsregn ökar med 5 l/s vid utbyggnad. Den maximala fördröjningsvolymen för att hantera det ökade flödet har beräknats till 33 kubikmeter (m<sup>3</sup>). Fördröjning av ny volym (takvatten från ny byggnad), föreslås kunna avvattnas på två olika sätt. Det första förslaget redovisar avvattning mot en grönyta som anläggs i form av exempelvis ett svackdike längs med den västra fastighetsgränsen. Svackdike kan enligt utredningen exempelvis anläggas i en fem meter bred grönremsa med en bottenbredd på 1 m, djup på 0,5 m och släntlutning på 1:4. Svackdike kan delas in i sektioner i förhållande till dikets längsgående lutning för att skapa tillräcklig fördröjningsvolym på 33 m<sup>3</sup>. Förslaget bygger på att taket på den tillkommande byggnaden avvattnas mot diket, om detta inte är möjligt förlorar anläggningen sin funktion.

I *Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-09-07, DHI Sverige* redovisas därför att bilparkeringen kan utformas för att kunna fördröja dagvatten. Detta genom en anläggning av kantsten i två u-formationer. Kantstens höjd är cirka 15 centimeter och respektive u-formation är cirka 200 kvadratmeter stor. Fördröjningsvolymen för respektive yta uppskattas till 18 m<sup>3</sup>, vilket säkerställer det totala fördröjningsbehovet. För att möjliggöra att bilar kan köra mellan parkeringarna samt undvika att höjdryggen bryts föreslås att ett fartgupp anläggs på berörd sträcka. För mer information kring utformningen av anläggningen, se *Tillägg till Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-09-07, DHI Sverige*.

Planerad exploatering medför i och med denna åtgärd inte en ökad belastning på ledningsnätet (se även 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa – Skyfall). Exploateringen ger inte heller upphov till ett större utflöde av dagvatten från fastigheten än i dagsläget.



## 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* potential för ekologisk status och den *uppnår ej god* kemisk status. Bland annat övergödning förekommer. Målet är att uppnå god ekologisk status 2027.

I ärendet har *Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-03-04, DHI Sverige* tagits fram. Utredningen redovisar att den ekologiska statusen främst baseras på kvalitetsfaktorerna bottenfauna och näringsämnen, där bottenfauna uppnår *god status*, men där näringsämnen uppnår en *måttlig* status. Det är framför allt totalmängden fosfor som klassificerats som *dålig* eller *otillfredsställande*, men även totalmängden kväve bedöms som *måttlig*.

Kvalitetskravet för recipienten planeras fram till år 2027 att uppnå *god ekologisk och kemisk status*, med undantag för kvicksilver och bromerad difenyleter.

Utredningens 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, 2022-03-04, DHI Sverige*, redovisar att det maximala flödet (max flux l/s/m) inom planområdet bedöms som låg och inga större flöden eller vattenhastigheter beräknas uppstå. Merparten av planområdet avvattas 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.

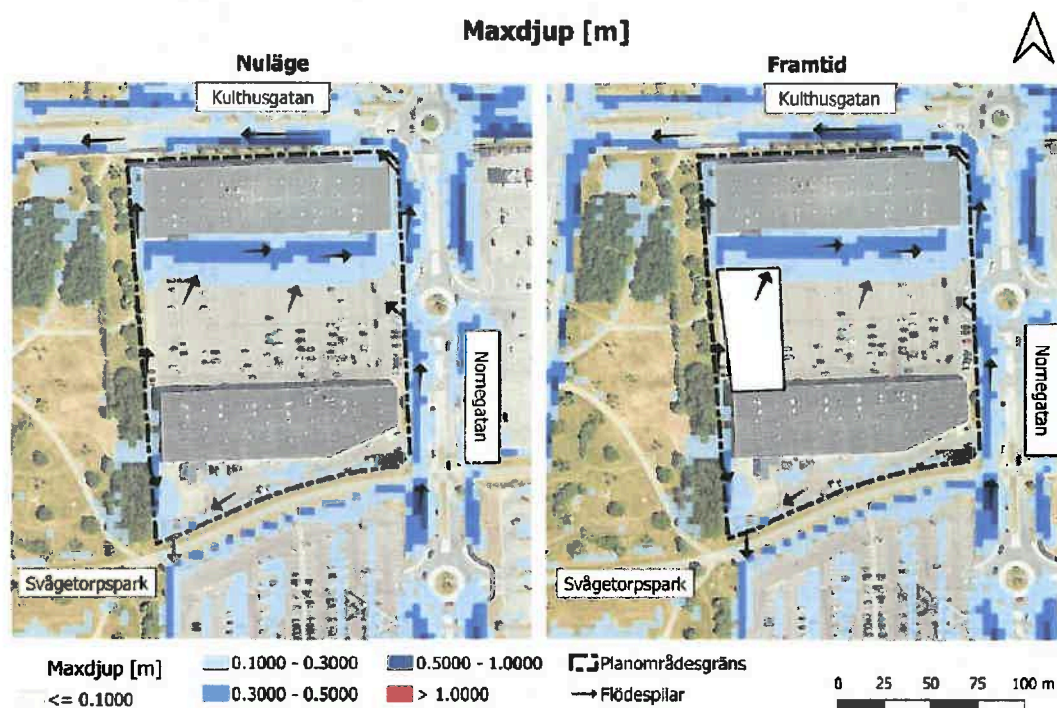
Mindre vattenansamlingar beräknas bildas över hela planområdet, men bedöms inte påverkas i samband med den nya utbyggnaden. Det är främst en större vattenansamling som beräknas uppstå längs med den norra byggnadens södra fasad som eventuellt kan komma att påverkas av utbyggnaden (se Figur 7). Maxvattendjup 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 m<sup>3</sup> vatten trängas undan. Detta i och med att den nya byggnaden tar i anspråk en viss del av den översvämmande lågpunkten. Den volym som trängs undan i och med tillkommande byggnad behöver fördröjas inom fastigheten för att inte riskera att försämra översvämningssituationen för omkringliggande fastigheter.

Sammanfattningsvis bedöms dagvatten- och skyfallsbehovet vara relativt likvärdiga, 33 m<sup>3</sup> respektive 35 m<sup>3</sup>. Utredningen föreslår därför en gemensam lösning för fördröjning av dagvatten och skyfall, som hanterar 35 m<sup>3</sup>. Vid mindre regn fördröjer anläggningarna dagvatten och i händelse av skyfall hanteras skyfallsvattnet. Bestämmelse läggs därför till om att *mark ska utformas för att fördröja minst 35 m<sup>3</sup> vatten* (se även 1.6 Beskrivning av planändringen och Markens anordnande).

Utredningen 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.



Planändringen bidrar därmed inte till en försämring av översvämningssituationen vid skyfall för omkringliggande fastigheter.



Figur 7. Kartorna baseras på VA Syds modelleringsresultat i den övergripande skyfallskarteringen för området. Beräknat maxdjup för befintlig situation utan tillbyggnad (tv) samt resultat för framtida situation med tillbyggnad (th). Beräkningarna utgår från befintligt översvämningssresultat samt med ny byggnad för att visa vart en förändring beräknas inträffa. Källa: Dagvatten- och skyfallsanalys för DP Jellinge 1 Malmö, 2022-03-04, DHI Sverige.

### 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 kap. 11 § miljöbalken.

### Trafikkonsekvenser

#### Bil

Ändringen av detaljplan förväntas medföra en 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 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 tillståndsprocessen 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 ska upprättas gällande flytt av befintlig gång- och cykelanslutning i angränsande park (allmän plats). 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 m 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.

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 ska uppgå till minst fem meter.

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

#### 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. Exploator 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. Exploator 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 exploatorn.

#### 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 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att ändringen av detaljplan antas i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som berör 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.

Avsikten är att detaljplaneändringen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 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 m<sup>2</sup> 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 9400 m<sup>2</sup> BTA (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. 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. 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 kap 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

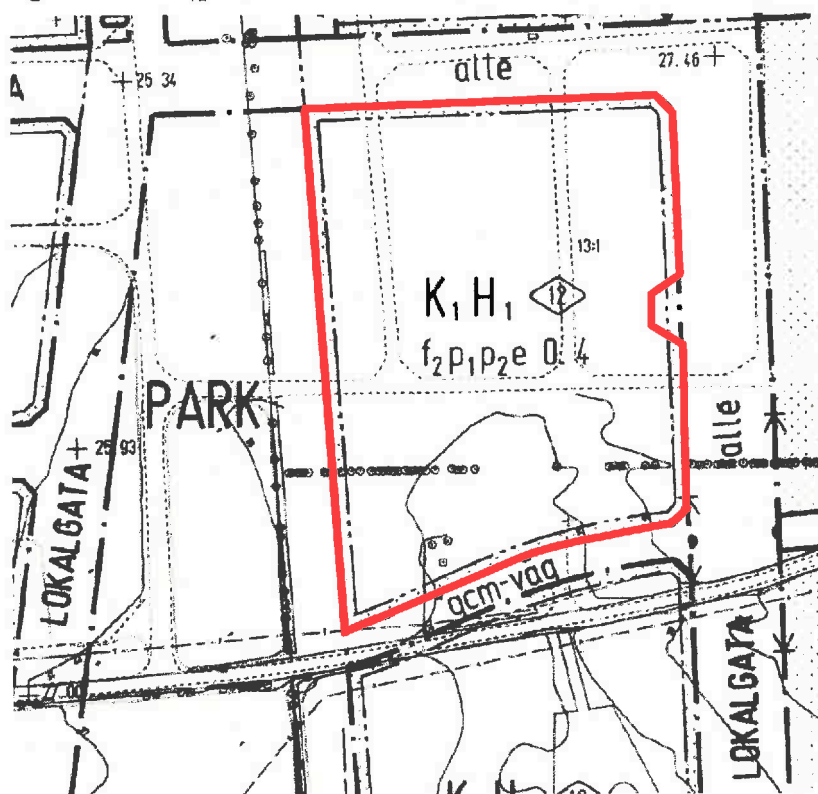
Specifika riktlinjer för dagvatten finns framtaget för Svågertorps industriområde: *Information om dagvattenhantering inom industriområdet Svågertorp, VBB VLAKE AB, 1999-12-16* samt *Instruktion för fastighetsägare beträffande utformning av dagvattensystem, VBB VLAKE AB, 1999-06-10*. Riktlinjerna bör 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 (BTA ovan mark per fastighetsarea - 0.4). Utmed fastighetsgränsen regleras att marken inte får bebyggas.

Vidare reglerar gällande detaljplan byggnaders placering, ställer höga gestaltungskrav 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 9. 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

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016
- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015–2020



- Cykelprogram för Malmö Stad 2012–2019
- 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**

- 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

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau  
Enhetschef

Isabelle Albrecht  
Planhandläggare





Exploateringsområde markerat med röd rastering.



<b><i>Allmän platsmark</i></b>	
Entreprenad	-300
Byggprojektledning	-100
Projektering	-150
Rivning av byggnad / konstruktion	-100
Oförutsett	-100
<b>Summa utgifter</b>	<b>-750</b>

