



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Katrinelund 28 i Innerstaden i Malmö



Planområdet är beläget inom röd beldragen linje

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Oktober 2018	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Juli 2019	Samrådstid 3 juli – 2 september 2018
Granskning November 2019	Granskningstid
SBN antagande Februari 2020	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft April 2020	

Planfakta

Dp 5605 Planförfarande: standard Sökande: SMT Fastigheter Kontaktperson: Ann-Katrin Sandelius ann-katrin.sandelius@malmo.se tel 040 - 34 25 06	Planförslaget redovisas i följande handlingar <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
---	--

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 Stadsbyggnadsidé	5
2.2 Bebyggelse	5
2.5 Trafik.....	5
2.6 Teknisk försörjning	6
2.7 Skydd mot störningar	6
2.8 Administrativa bestämmelser	6
3 Konsekvenser	7
3.1 Bedömning av miljöpåverkan	7
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa	7
3.5 Samhällskonsekvenser	8
4 Genomförande	9
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	9
4.2 Tekniska genomförandefrågor	9
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	9
5 Planeringsförutsättningar	10
5.1 Bakgrund och organisation.....	10
5.2 Planområdet	10
5.3 Tidigare ställningstaganden	11
5.4 Underlag till planarbetet	12

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för centrumverksamhet, med undantag för övernattnig, inom fastigheten Katrinelund 28.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Sammanfattning

Planförslag

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet, utan möjlighet att uppföra eller inreda befintlig byggnad med lokaler för övernattnig, såsom hotell och vandrarhem. Fastigheten består idag av en industribyggnad. Intentionerna är att byggnaden ska vara kvar men inhysas med centrumverksamhet. Planförslaget är delvis anpassad till befintlig byggnad inom fastigheten gällande tillåten nockhöjd och tillåten byggrätt.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Bedömningen är gjord bland annat utifrån att planområdet saknar naturvärden och i dagsläget redan ianspråktaget för bebyggelse samt att planområdet ligger centralt med goda kollektivtrafikförbindelser och i ett område med välutvecklat gång- och cykelvägnät. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planeringsförutsättningar

Planområdet har en area på cirka 3600 m² och ligger i slutet på Celsiusgatan och Katrinelundsgatan. Öster om planområdet löper Kontinentalbanan. Inom fastigheten har det tidigare bedrivits industriverksamhet. Byggnaden inhyser idag ingen industriverksamhet. Inom byggnaden finns idag bland annat kontor, föreningslokaler, samlingslokaler och en loppmarknad.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen som anger blandad stadsbebyggelse.

2 Planförslag

2.1 Stadsbyggnadsidé

Planområdet ligger i ett område som genomgår en förändring från industriområde till blandad stadsbebyggelse med bland annat bostäder, handel och kontor. Precis väster om planområdet, på fastigheten Katrinelund 29, finns ett köpcentrum med flertalet verksamheter. Detaljplanen för fastigheten Katrinelund 29 möjliggör att bostäder uppförs ovanpå köpcentrumet.

Aktuellt planförslag möjliggör en vidareutveckling av omvandlingen i området i sin helhet genom att fastigheten Katrinelund 28 planläggs för centrumverksamhet, utan möjlighet för hotell och vandrarhem. Centrumverksamhet är en bred användningsbestämmelse som innefattar många olika typer av verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Inom fastigheten Katrinelund 28 bedrivs idag flera typer av verksamheter däribland kontor, loppmarknad, samlingslokaler och lokaler åt en konstförening. Planförslaget bekräftar därför pågående markanvändning. Intentionerna är också att en veterinärklinik ska inrymmas i befintlig byggnad inom fastigheten, vilket möjliggörs i planförslaget.

2.2 Bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig industribyggnad som upptar en majoritet av fastighetens yta. Byggnaden har en byggnadsarea på cirka 2000 m². Detaljplanen möjliggör en byggrätt på 2100 m², vilket regleras genom planbestämmelse i plankartan (e). Exploateringsgraden möjliggör befintlig byggnad inom fastigheten samt möjliggör en viss bebyggelseutveckling inför framtiden. Byggnaden är mellan två och tre våningar med den lägsta delen ut mot Celsiusgatan och den högsta delen ut mot Katrinelundsgatan. Intentionen är att byggnaden ska bevaras. Nockhöjden inom planområdet är begränsad till 14 meter vilket innebär att en byggnad med cirka tre våningar kan uppföras inom hela egenskapsområdet. Nockhöjden inom planområdet är anpassad till bebyggelsen i närområdet som främst består av byggnader i tre våningsplan.

Fastighetsstorlekar

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsindelningsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

2.5 Trafik

Bilparkering

Parkeringspolicy och parkeringsnorm för Malmö stad, antagen september 2010, ska tillämpas vid uppförande av verksamheter. Detaljplanen bestämmer formellt inte om ett parkeringstal. Planarbetet ser till att det går att anordna parkering i tillräcklig omfattning och då det är relevant, att utreda behovet. Det slutliga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt prövas i bygglovet och de omständigheter som råder vid det tillfället.

Malmö stads parkeringsnorm är baserad på en uppdelning av staden i två zoner, där den första zonen innebär kollektivtrafiknära områden med ett utbyggt cykelvägnät. Med tanke på att planförslaget möjliggör en rad olika verksamheter utgår följande parkeringsberäkning från kontorsändamål för att få ett generellt parkeringstal. För kontorsändamål ska nio bilplatser anordnas per 1000 m² bruttoarea. Utifrån befintlig byggnads bruttoarea är parkeringsbehovet 26 parkeringsplatser. Inom fastigheten finns 36 parkeringsplatser i källargarage och 11 parkeringsplatser i markplan. Det totala antalet parkeringsplatser inom fastigheten är 47. Parkeringsbehovet kan därmed lösas inom fastigheten.

Det faktiska parkeringstalet hanteras i den efterkommande bygglovsprocessen. En specifik parkeringsutredning ska då redovisas för den verksamhet som planeras att inrymmas inom planområdet. Skulle en parkeringsintensiv verksamhet inrymmas inom planområdet kan det bli aktuellt att anordna parkeringsplatser på andra fastigheter. Detta kan lösas genom upprättande av parkeringsavtal.

Cykelparkering

I enlighet med Malmö stads parkeringspolicy och parkeringsnorm ska 18 cykelplatser per 1000 m² kontorsyta anordnas. Baserat på byggnadens bruttoarea ska minst 52 cykelplatser anordnas, vilket kan lösas inom fastigheten.

2.6 Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA SYDs avfallsenhet. Utrymmena för avfallshanteringen ska vara dimensionerade så att det dagligt uppkommande avfallet kan sorteras fastighetsnära. Det är viktigt att avfallsutrymmena planeras för fullständig sortering och att det tas höjd för att ytterligare fraktioner kommer att sorteras ut i framtiden. Avfallsutrymmena ska placeras i markplan med kortast möjliga avstånd till uppställningsplats för hämtningsfordon. Dragvägen för hämtfordon får aldrig överstiga 50 meter och lutningen ska inte vara mer än 1:12. Backning ska undvikas. Det är viktigt att man tar höjd för god trafikmiljö och arbetsmiljö genom att göra plats för avfallshämtningsfordonet så att det kan stanna vid hämtstället. Utformningen av avfallshanteringen bör ske baserat på *Avfallsplan 2016-2020 för Burlövs kommun & Malmö stad*.

2.7 Skydd mot störningar

Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av transportled för farligt gods (kontinentalbanan) och på den närliggande fastigheten Spiralen 9, bedriver Apoteket Produktion & Laboratorier (APL), miljöfarlig verksamhet. Planförslaget möjliggör centrumverksamhet utan möjligheter för övernattningsverksamhet, vilket regleras med planbestämmelse i plankartan. Det innebär att verksamheter som till exempel hotell och vandrarhem inte får inrymmas inom planområdet. Vid sådana verksamheter vistas människor som generellt har sämre lokalkännedom samt är i ett sovande tillstånd och därmed inte lika uppmärksamma på eventuella olyckshändelser.

2.8 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Planområdet utgörs till stor del av en befintlig industribyggnad. I anslutning till byggnaden finns parkerings- och köryta. Hela fastigheten är sedan tidigare hårdgjord. Det finns således inga värdefulla biotoper, hotade eller på annat sätt skyddsvärd växt- eller djurarter inom planområdet. Detaljplanen ligger centralt i Malmö med goda kollektivtrafikförbindelser och goda möjligheter för arbetande, besökare och andra verksamma inom planområdet att ta sig till området till fots eller med cykel. Med tanke på att byggnaden inom planområdet är befintlig och planförslaget bekräftar pågående verksamhet bedöms inte trafikmängden öka. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivningen upprättats.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Planområdet är beläget i ett blandat område med en variation av byggnadstyper från olika tidsepoker och användningsområden. Intentionen är att befintlig byggnad ska bevaras och inrymmas med centrumverksamhet. Detaljplanen reglerar dock inte att byggnaden ska bevaras utan byggnaden kan förändras, rivas och ersättas av en ny byggnad med en annan karaktär. Planförslaget reglerar dock en höjd och volym som passar väl in i området. Stadsbilden bedöms därför inte påverkas negativt av planförslaget.

Risker och säkerhet

Byggnaden på fastigheten Katrinelund 28 ligger cirka 50 meter från Kontinentalbanan. På Kontinentalbanan transporteras farligt gods. I översiktsplanen finns riktlinjer gällande hänsyn till transportleder för farligt gods. Gällande järnvägar med transporter för farligt gods lämnas en 30-meter bred bebyggelsefri zon. Fram till 30 meter från järnvägens spårkant medges tät kontorsbebyggelse. För större butiker och köpcentra tillämpas samma avstånd som för kontor. För bostadsbyggnader gäller att de placeras minst 80 meter från järnvägs-kant.

Centrumverksamheten som medges i planförslagets bedöms vara likartad den typ av verksamhet som tillåts 30 meter från järnvägens spårkant. Centrumverksamheten inom planförslaget är begränsat till att inte omfatta övernattning, vilket regleras genom planbestämmelse i plankartan.

Cirka 20 meter från planområdet, på fastigheten Spiralen 9, bedriver Apoteket Produktion & Laboratorier (APL) miljöfarlig verksamhet. Verksamheten bedrivs med tillstånd enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen i Malmö stad har lämnat ett yttrande, daterat 2018-06-14, berörande skyddsavstånd i samband med stadsutveckling i Norra Sorgenfri med anledning av verksamheten. Enligt yttrandet bedömer miljöförvaltningen att ny industriverksamhet kan placeras utan hänsyn till APL:s verksamhet. Kontor och handel kan också tillåtas, beroende på dess placering inom skyddsavståndet. Inom 50 meter bör ingen ny bebyggelse tillskapas.

Med tanke på att planförslaget till stor del syftar till att bekräfta pågående verksamhet i en befintlig byggnad och att möjligheten till övernattning är borttagen bedöms planförslaget vara i enlighet med miljöförvaltningens yttrande gällande risker kopplade till APL:s verksamhet.

Luftkvalitet

Planområdet ligger i ett område med förhöjda halter av luftföroreningar men under värden för miljökvalitetsnormen. Planområdet ligger relativt centralt i Malmö med goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte generera en ökad trafikmängd jämfört med dagsläget. Luftkvaliteten bedöms därför inte försämrats i samband med genomförandet av detaljplanen.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till kanalen. Slutlig recipient för dagvattnet är S Öresunds kustvatten (SE552500-124461).

Den ekologiska statusen för S Öresunds kustvatten är måttlig. Målet är att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen för avrinningsområdet klassificeras som god status exklusive kvicksilver och bromerade difenyleter. Planområdet består av en befintlig industribyggnad samt asfalterad parkerings- och köryta runt byggnaden. Dessa förutsättningar bedöms inte förändras i samband med detaljplanens genomförande. Planens genomförande bedöms därför inte påverka vattenkvaliteten negativt eller medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Planområdet består idag av en industribyggnad samt hårdgjord yta runt byggnaden som täcker hela fastigheten. Konsekvenserna vid ett skyfall bedöms inte försämrats vid ett genomförande av planförslaget utan bedöms vara likartad i förhållande till dagens rådande situation.

Trafikkonsekvenser

Planområdet ligger i en relativt central del i Malmö med goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser. Förutsättningarna för att ta sig till planområdet med ovanstående färdmedel är goda. Intentionerna är att befintlig byggnad, som till stor del redan är inhytt med centrumverksamhet, ska bevaras. Planförslaget bedöms därför inte ha en påtaglig negativ inverkan på omkringliggande gatunät.

3.5 Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Området är flackt och det råder inga förutsättningar som påverkar tillgängligheten negativt.

Jämställdhet

Planområdet är välförsörjt med både kollektivtrafik och ett väl utvecklat cykelvägnät. Vissa grupper använder kollektivtrafik och cykel i högre utsträckning än andra grupper, däribland yngre och kvinnor. Detta innebär att planläggning i områden med goda förutsättningar enligt ovan tenderar att gynna dessa grupper.

Kommersiell service

Området är idag välförsörjt med kommersiell service. Detaljplanen innebär att en industribyggnad planläggs till centrumverksamhet. Detaljplanen möjliggör därför en utökning av den kommersiella servicen i Katrinelund 28.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för frågor som berör ledningar och avtal.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

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. Exploatör 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.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att fastigheten är placerad i ett område som genomgår en förändring från industriområde till blandad stadsbebyggelse med bostäder, handel och kontor. Denna förändring är i linje med den användning som föreskrivs i stadens översiktsplan som anger blandad stadsbebyggelse.

Planförfarande

Detaljplanens handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Medverkande

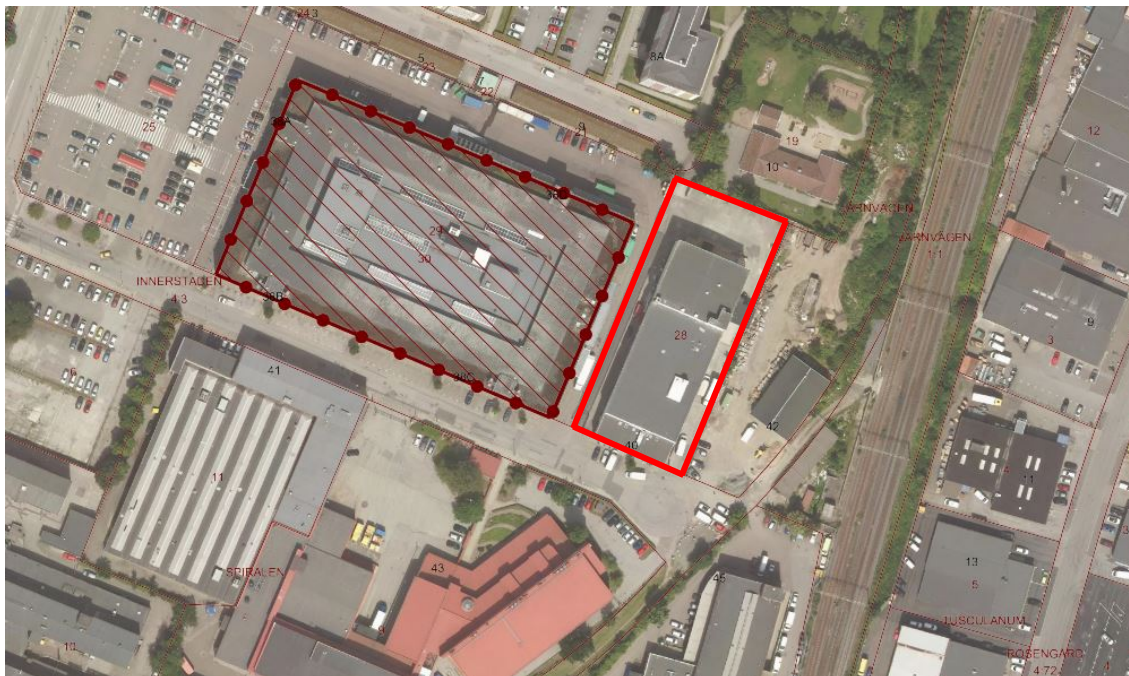
Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret.

5.2 Planområdet

Plandata

Planområdet ligger i Katrinelund i östra Malmö. Planområdet avgränsas i norr av Katrinelundsgatan och i söder av Celsiusgatan. Öst om planområdet ligger Kontinentalbanan. På grannfastigheten i väst finns en större livsmedelsbutik, ett apotek, en bilverkstad, ett gym och ett överskottsbolag. På samma fastighet planeras det också uppföras bostäder ovanpå befintlig byggnad.

Fastigheten Katrinelund 28 är i privat ägo och har en area på cirka 3 600 m².



Planområdet är beläget inom ljusröd heldragen linje

Platsens historik

Byggnaden inom planområdet har tidigare använts för industriändamål. I byggnaden finns idag bland annat en loppmarknad/ antikhandel, ett flyttföretag, kontor samt föreningslokaler.

Bebyggelse

Området består av en industribyggnad med en industribyggnad i tre våningar. Runt byggnaden är marken hårdgjord.

Topografi och grönsstruktur

Planområdet är flackt och marken kring byggnaden är hårdgjord i form av asfalterade parkerings- och körytor. Fastigheten har ingen befintlig vegetation.

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Inom cirka 500 meter från planområdet nås stadsbusslinjerna 3:an, 6:an och 33:an som har en hög turtäthet. Den närmaste busshållplatsen ligger ut med Östra Farmvägen cirka 250 meter från planområdet.

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet försörjs med biltrafik från Katrinelundsgatan och Celsiusgatan. Angöring sker från båda gatorna. Markparkering finns norr om befintlig byggnad inom planområdet och nås från Katrinelundsgatan. Ett parkeringsgarage finns under byggnaden och nås från Celsiusgatan.

Planområdet är relativt välförsörjt med gång- och cykelvägar. Ut med både Celsiusgatan och Katrinelundsgatan finns gångvägar. Däremot saknar gatorna separata cykelvägar. På Katrinelundsgatan rekommenderas cykeltrafik i gata. Cirka 200 meter från planområdet ligger Östra Farmvägen som är en huvudgata enligt kommunens översiktsplan. Östra Farmvägen har en separat cykelväg som är sammankopplad med stadens övergripande cykelvägnät.

Teknisk försörjning

Inom fastigheten finns en befintlig byggnad. Byggnaden är ansluten till el-, tele-, fjärrvärme- och VA-nät.

Kommunal och kommersiell service

Cirka 250 meter från planområdet ligger Blommans vårdcentral. Den närmsta kommunala vårdcentralen, vårdcentralen Granen, ligger cirka 800 meter från planområdet.

Den närmaste förskolan ligger på grannfastigheten i norr. Ut med Östra Farmvägen, cirka 250 meter från planområdet, ligger Rönnens förskola.

Planområdet ligger nära kommersiell service. På grannfastigheten finns en större livsmedelsbutik, ett apotek, en bilverkstad, ett gym och ett överskottsbolag. Cirka 900 meter från planområdet ligger Värnhemstorget med ett betydande utbud av kommersiell service.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för kulturmiljövård (M:K 114 Malmö). Riksintresset omfattar stora delar av Malmös innerstad. Riksintresset gör sig uttryck i Malmös stadsutveckling från residens- och sjöfartsstad till välfärdssamhällets stadsbyggande med bland annat grannskapsenheter och storskaliga bostadsområden. Planområdet ligger nära Kontinentalbanan som är riksintresse för järnväg. Planförslaget bedöms inte påverka järnvägen.

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande blandad stadsbebyggelse* med täthetsgrad 1-2, det vill säga hög täthet.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är Pl 481, laga kraft 1958. Marken är i gällande plan planlagd för industriändamål med en byggnadshöjd på 12 meter.

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

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Trafiksäkerhetsstrategi för Malmö Stad, 2015–2020
- Fotgängarprogram för Malmö Stad 2012–2018
- Cykelprogram för Malmö Stad 2012–2019
- Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, 2010
- Avfallsplan 2016–2020 för Malmö Stad och Burlövs kommun

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Dennis Bengtsson
Planhandläggare