

SAMRÅDSHANDLING

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Ändring av detaljplan för fastigheterna Segeholm 9 och Kirseberg 30:2 i Kirseberg i Malmö



Figur 1. Område där ändring av detaljplanen görs markerad med röd, heldragen linje

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag December 2018	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd September 2019	Samrådstid 10 september- 9 oktober 2019
Granskning November 2019	Granskningstid
SBN antagande December 2019	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Januari 2019	

Planfakta

<p>ÄDp 5632</p> <p>Planförfarande: standard</p> <p>Sökande: Rallco AB</p> <p>Planhandläggare: Anna Vindelman anna.vindelman@malmö.se tel 010- 452 34 37</p>	<p>Planförslaget redovisas i följande handlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• detta tillägg till planbeskrivning och planbestämmelser
--	---

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget.....	4
1.1 Syfte	4
1.2 Planändringen	4
1.3 Administrativa bestämmelser	4
2 Konsekvenser	6
2.1 Bedömning av miljöpåverkan	6
2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	6
2.3 Konsekvenser för fastigheter.....	7
3 Genomförande	7
3.1 Organisatoriska genomförandefrågor	7
3.2 Ekonomiska genomförandefrågor	7
3.3 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	7
4 Planeringsförutsättningar	7
4.1 Bakgrund och organisation.....	7
4.2 Område där ändring av detaljplan görs.....	8
4.3 Tidigare ställningstaganden	9

1 Planförslaget

1.1 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att utöka byggrätten för industriändamål på befintlig industrifastighet (Segeholm 9) genom att ta bort prickmark (mark som inte får bebyggas) i fastighetens norra del och prickmark-pl (skyddsbälte) i fastighetens norra och östra del. Syftet är också att göra det möjligt att justera fastighetsgränsen i den östra delen, så att denna stämmer överens med de befintliga förhållandena.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om denna ändring är lämplig eller inte.

1.2 Planändringen

Gällande detaljplan PL 1439 ändras på så vis att:

- Prickmark (mark som inte får bebyggas) tas bort på den norra delen av fastigheten Segeholm 9, enligt Figur 3. Ändringen innebär att prickmarken upphör att gälla. Detta innebär att en utbyggnad av befintlig industriverksamhet möjliggörs med en byggnadshöjd på 15 meter. Tillkommande byggrätt för industriändamål är cirka 3600 kvm.

- Prickmark-pl (skyddsbälte) tas bort på den norra och östra delen av fastigheten Segeholm 9, enligt Figur 3. Ändringen innebär att krav på skyddsbälte upphör att gälla och att upplag och parkering blir möjlig. I den östra delen kvarstår prickmark (mark som inte får bebyggas).

- Fastigheten och användningen *J (Industri)* utökas i den östra del av fastigheten Segeholm 9, enligt figur Figur 3 och Figur 4. Ändringen innebär att allmän platsmark (*Park eller plantering*) ändras till kvartersmark och användningen *J (Industri)*. Nyttillkommen kvartersmark får egenskapen prickmark (mark får inte förses med byggnad). Tillkommen fastighetsyta är ca 480 kvm.

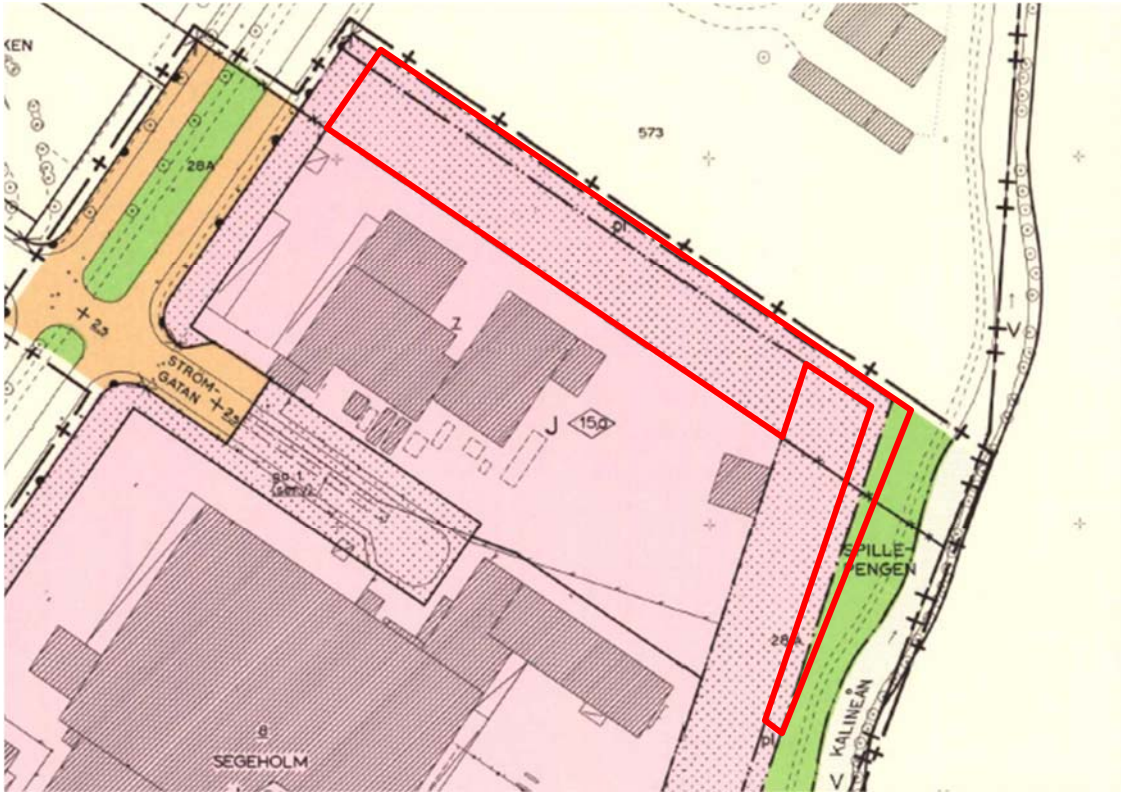
- Gällande fastighetsindelningsbestämmelse; Tomtindelning 1441S upphör att gälla inom fastigheten Segeholm 9. Borttagandet av fastighetsindelningsbestämmelser möjliggör fastighetsreglering med syfte att överföra del av fastighet Kirseberg 30:2 till Segeholm 9.

Övriga bestämmelser i gällande plan gäller fortsatt.

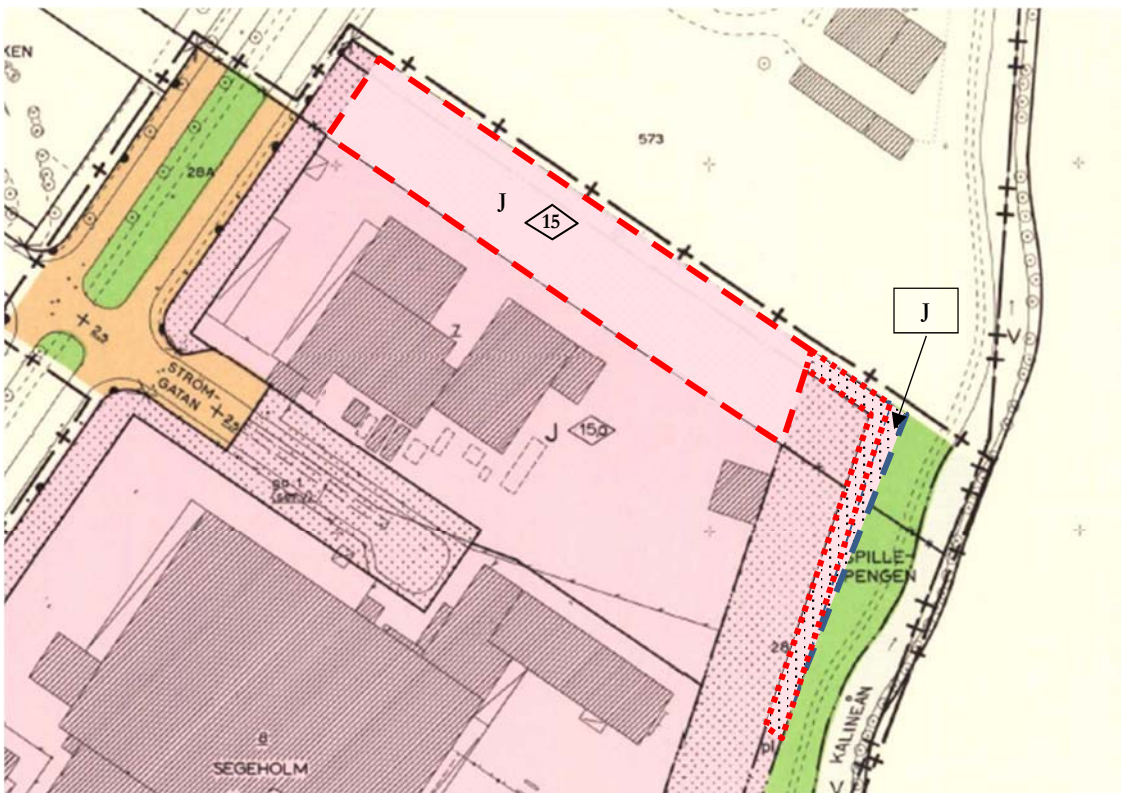
1.3 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

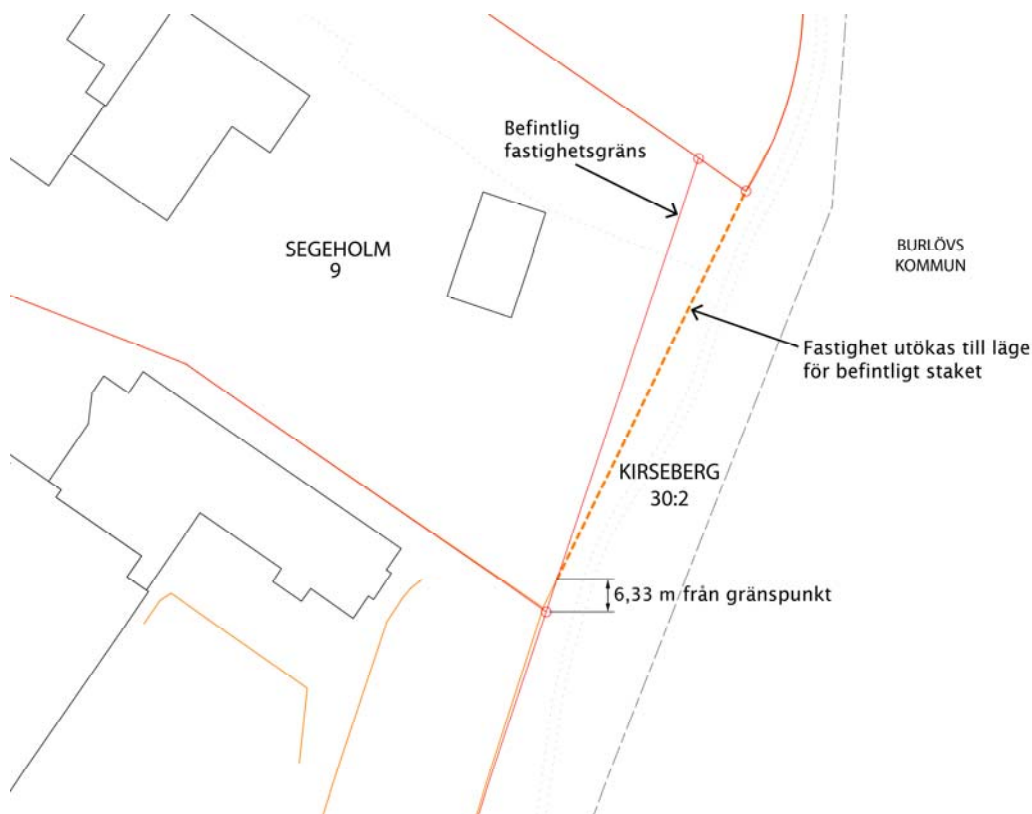
Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta ändring av detaljplanen vinner laga kraft.



Figur 2. Del av gällande detaljplan PL 1439 innan ändring av detaljplanen. Den röda heldragna linjen illustrerar område där ändringar görs.



Figur 3. Del av gällande detaljplan PL 1439 efter ändring av detaljplanen. Den röda streckade linjen illustrerar området där prickmark (mark som inte får bebyggas), och prickmark-pl (skyddsbälte) upphör att gälla. Den röd prickade linjen illustrerar område där prickmark-pl (skyddsbälte) upphör att gälla. Den blåa streckade linjen illustrerar område där fastigheten utökas.



Figur 4. Detalj på område där fastigheten utökas. Fastigheten utökas i öster i linje med befintligt staket. Detaljen visar staketet och mått från gränspunkt till där staketet möter befintlig fastighetsgräns.

2 Konsekvenser

2.1 Bedömning av miljöpåverkan

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Planen bedöms inte ge negativa effekter på människors hälsa eller miljön. Planen innebär utökad byggrätt i redan existerande verksamhetsområde.

2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Ändring av detaljplanen innebär en ökad byggrätt för en befintlig industrifastighet som är belägen i ett befintligt industriområde. Ändring av detaljplanen bedöms inte påverka stadsbilden i området nämnvärt.

Naturmiljö

I och med att prickmark tas bort möjliggörs byggnation på yta som i dag delvis är gräsbevuxen i den norra delen av fastigheten Segeholm 9.

Ingen naturmiljö berörs där fastigheten utökas i öster, eftersom ytan sedan tidigare är asfalterad och ianspråktagen som industrimark.

Vattenkvalitet

Området där ändring av detaljplanen görs ligger inom avrinningsområde Segeå. Segeå är belastad gällande näringsämnen och miljögifter. Ändring av detaljplanen innebär ändringar inom redan ianspråktagen industrimark och bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt.

2.3 Konsekvenser för fastigheter

Fastighet Segeholm 9

Fastigheten ägs av Malmö kommun. Fastigheten utökas genom fastighetsreglering av ca 480 kvm från Kirseberg 30:2 till Segeholm 9.

Hela fastigheten ska avyttras genom köp, alternativt upplåtas med tomträtt.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse; Tomtindelning 1441S upphör att gälla.

Fastighet Kirseberg 30:2

Fastigheten är en stor kommunal fastighet med allmän platsmark. Ändringen av detaljplanen berör cirka 480 kvm av fastigheten. En fastighetsreglering, för dessa 480 kvm, kommer att göras från Kirseberg 30:2 till Segeholm 9.

3 Genomförande

3.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighets- och gatukontoret samordnar frågor om lantmåteriförrättningar, eventuell försäljning av fastighet, upplåtande av tomträtt och avtal.

3.2 Ekonomiska genomförandefrågor

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

Genomförandet av ändringen av detaljplanen förutsätter en lantmåteriförrättning. Lantmåteriförrättningen skall bekostas av tomträtsinnehavaren om inget annat avtalas.

3.3 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Den del av Kirseberg 30:2, som berörs av ändringen, ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Segeholm 9.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmåterimyndigheten Malmö stad.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

På den norra delen av fastigheten Segeholm 9 finns, mot grannfastigheten, en cirka 20 meter bred remsa med prickmark (mark som inte får bebyggas), inklusive en smalare remsa med prickmark- pl (Skyddsbalte). Verksamhetsutövaren på Segeholm 9 önskar ändra detaljplanen för att kunna utveckla verksamheten och möjliggöra uppförande av byggnad för lager och uppställning av fordon, vilket blir möjligt om prickmarken tas bort.

Planläggningen motiveras av att begränsningen i markens utnyttjande grundas i en äldre lagstiftning då verksamheten inte begränsades i samma utsträckning som idag med hjälp av dess verksamhetsstillstånd. Begränsning med prickmark och skyddsbalte är idag inte nödvändig och leder därmed till ett ineffektivt markutnyttjande.

Planen justerar även fastighetsgränsen i fastighetens östra del, så att denna stämmer överens med de befintliga förhållandena.

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.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Medverkande

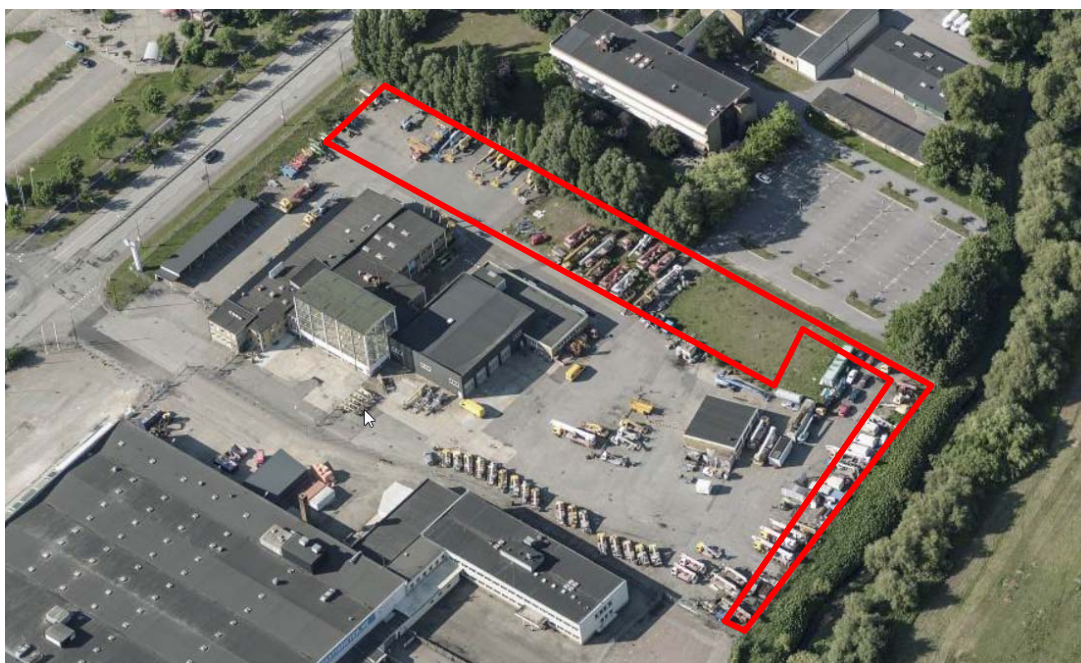
Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret deltagit.

4.2 Område där ändring av detaljplan görs

Plandata

Området ligger i Sege industriområde och avgränsas i väst av Lundavägen, i norr och söder av industri i öster av grönområde längs Kalinaån. På andra sidan Kalinaån ligger Burlövs kommun.

Området där ändring görs berör fastigheten Segeholm 9 och del av fastigheten Kirseberg 30:2. Båda fastigheterna ägs av Malmö kommun. Segeholm 9 upplåts med tomträtt till en privat verksamhetsutövare.



Figur 5. Område där ändring av detaljplanen görs markerad med röd, heldragen linje.

Bebyggelse

Fastigheten Segeholm 9 är bebyggd med verksamhetsbyggnader. På verksamheten bedrivs i dag uthyrning av byggmaskiner, till exempel liftar. På fastigheten servas, lagerhålls och tankas byggmaskinerna. Området som berörs av ändring av detaljplan är obebyggd.

Berörd del av Kirseberg 30:2 är obebyggd.

Kulturmiljö

Värdefulla bebyggelsemiljöer

Inom området finns inga redovisade värdefulla bebyggelsemiljöer.

Arkeologi

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga fornlämningar inom området.

Naturmiljö och grönstruktur

Inom området finns enstaka grönytor i form av gräs.

Öster om området rinner Kalinaån. Ån är i förbindelse med Segeå. I Naturvårdsplan för Malmö stad pekas två värdefulla naturområden ut i anslutning till Kalinaån, utanför det område som är föremål för ändring. Det är naturområde 9 (Kalinaån, f.d. koloniområde) och naturområde 10 (Sege industriområde, ängs- och ruderatmark). Båda områdena har värdeklass 2 (Område med stort regionalt värde). Område 9 består av ruderatmark. Område 10 består av ängs-/ruderatmark.



Figur 6. Områden med naturvärden (grön skraffering) och område där detaljplanen ändras (röd linje)

Teknisk försörjning

Området är försörjt med el och VA med separata ledningar för dag- och spillvatten.

4.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för Kustzonen. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset, eftersom området sedan tidigare är ianspråktaget för industri och inte innehåller några natur- eller rekreationsvärden för allmänheten.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger markanvändningen existerande verksamhetsområde för området där ändringen detaljplanen sker. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

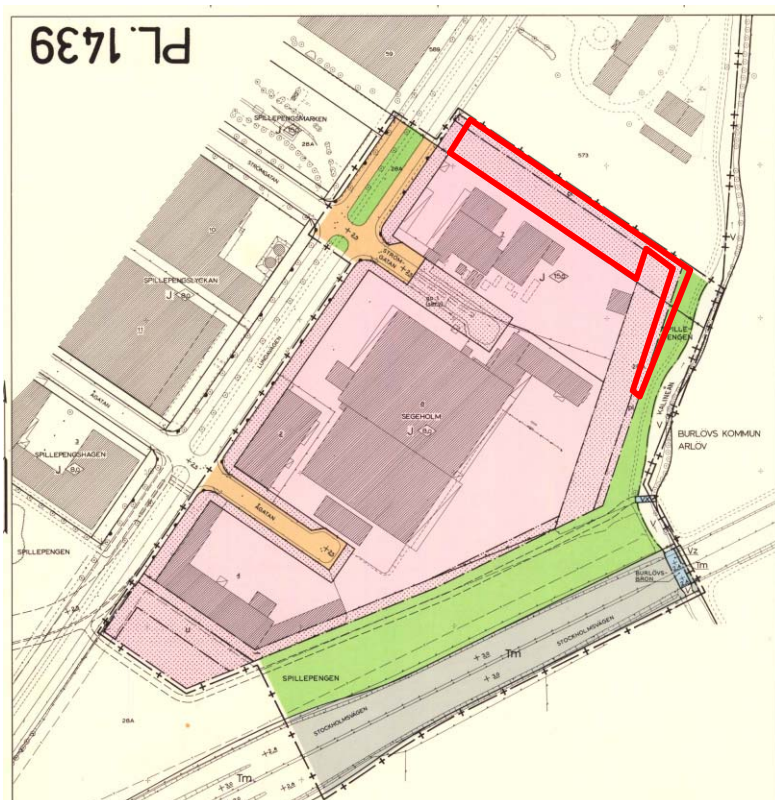
Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är Pl 1439, antagen i augusti 1980.

För området som berörs av ändring av detaljplan anger gällande detaljplan användningsbestämmelserna *J- Industri* och *Park eller plantering*.

För industrimarken finns egenskapsbestämmelser i form av *Prickmark* (mark som inte får bebyggas) och *Prickmark – pl* (skyddsbälte).

Av planbeskrivningen framgår:

- Med J betecknat område får användas endast för industriändamål
- Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas
- Med pl och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får inte bebyggas eller användas för upplag eller parkering. Av planbeskrivningen framgår också att skyddsbältet i denna del har utlagts för att utgöra bullerskydd bl.a. mot den då planerade framtida laboratoriebyggnaden på stadsägan 573 och dels ingå som en vegetationszon som avgränsning av området längs Kalineån.



Figur 7. Gällande detaljplan Pl 1439. Område där ändring av detaljplanen sker markerad med röd heldragen linje.

Tomtindelningen 1441S gäller som fastighetsindelingsbestämmelse. Fastighetsindelningen är genomförd.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Anna Vindelman
Planhandläggare