



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

# TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Ändring av detaljplan för fastigheten Knastret 1 i Kristineberg i  
Malmö



*Fastighet som berörs av ändring av detaljplan inom röd heldragen linje*

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Februari 2020	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
<b>Samråd Mars 2020</b>	<b>Samrådstitid 2020-03-05 – 2020-04-07</b>
Granskning Maj 2020	Granskningstid
SBN antagande Augusti 2020	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Oktober 2020	

## Planfakta

<b>ÄDp 5698</b> <b>Planförfarande:</b> standard <b>Kontaktperson:</b> Johanna Perlau Johanna.perlau@malmo.se tel 040 - 34 25 06	<b>Planförslaget redovisas i följande handlingar</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Detta tillägg till planbeskrivning och ändring av planbestämmelse</li></ul>
---	--

## Innehållsförteckning

Planprocess .....	2
Planfakta .....	2
Innehållsförteckning .....	3
<b>1 Planförslag .....</b>	<b>4</b>
1.1 Bakgrund .....	4
1.2 Syfte .....	4
1.3 Tillägg till planbestämmelser .....	4
1.4 Beskrivning av planändringen .....	5
<b>2 Konsekvenser .....</b>	<b>7</b>
2.1 Bedömning av miljöpåverkan .....	7
2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa .....	7
2.3 Konsekvenser för fastigheter .....	7
<b>3 Genomförande .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>9</b>
4.1 Bakgrund och organisation .....	9

# 1 Planförslag

## 1.1 Bakgrund

Inom fastigheten Knastret 1 finns en befintlig transformatorstation som uppfördes på 1970-talet. En ny transformatorstation planeras att uppföras. Byggrätten i gällande detaljplan är begränsad till en mindre yta. För att möjliggöra en ny transformatorstation måste byggrätten utökas.

## 1.2 Syfte

Syftet med ändring av detaljplan är att inom fastigheten Knastret 1 pröva möjligheten till att utöka byggrätten för transformatorstationen.

Processen för ändring av en detaljplan innebär en prövning om ändringen är lämplig eller inte.

## 1.3 Tillägg till planbestämmelser

Planförslaget är en ändring av gällande detaljplan och ska läsas tillsammans med gällande detaljplans planbeskrivning och plankarta (Pl 1129). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Knastret 1 (se illustration av fastighetsgräns i gällande detaljplan på nästa sida).

**Inom område som berörs av ändring av detaljplan gäller, enligt PL 1129, nedanstående planbestämmelser. Detaljplanen ändras genom att planbestämmelser upphör att gälla och nya planbestämmelser införs. Ändringarna redovisas med fetstil. Planbestämmelser som upphör att gälla är överstrukna.**

~~Es~~ - Specialområde för transformatorstation (oförändrad planbestämmelse)

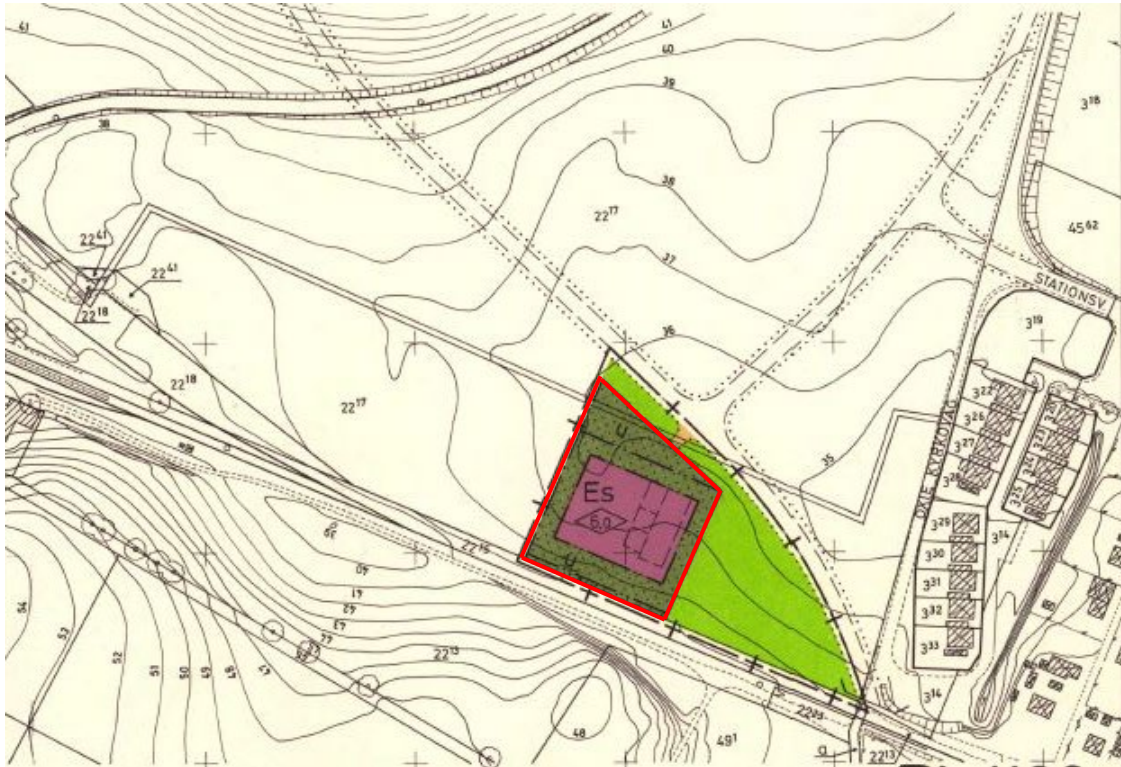
~~6,0~~ - Byggnadshöjd (**bestämmelsen ändras till 10,0 meter totalhöjd och gäller inom hela fastigheten Knastret 1**)

~~Mark som inte får bebyggas, prickmark~~ (**bestämmelsen upphör att gälla inom hela fastigheten Knastret 1**)

~~u~~ - ~~Mark för ledningar~~ (**bestämmelsen upphör att gälla inom hela fastigheten Knastret 1**)

**p** - Byggnader och tekniska anläggningar ovan mark ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (ny bestämmelse som införs och gäller inom hela fastigheten Knastret 1)

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från det datum då ändringen vinner laga kraft.



Utdrag ur gällande detaljplans plankarta (PL 1129). Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat med röd beldragen linje.

#### 1.4 Beskrivning av planändringen

Inom fastigheten Knastret 1 finns en befintlig transformatorstation som uppfördes på 1970-talet. En ny station måste uppföras för att förbättra och säkra den framtida elleveransen i närområdet. Vid en ersättning av en transformatorstation måste en ny transformatorstation uppföras medan den befintliga är i drift för att sedan föra över driften till den nya transformatorstation när den nya är färdigställd. Den äldre transformatorstation ska därefter tas ur bruk och rivras.

I gällande detaljplan är byggrätten begränsad till ett mindre område. Den befintliga transformatorstationen upptar en betydande del av detta område. Det finns inte tillräckligt utrymme att inom gällande detaljplan (lila-markerat område i kartbilden ovan) att uppföra den nya transformatorstationen som under en period måste samexistera med den befintliga transformatorstationen.

För att möjliggöra en ny transformatorstation ändras detaljplanen på följande sätt: Tillåten höjd på byggnader ändras från 6,0 m byggnadshöjd till 10,0 m totalhöjd. Bestämmelserna *mark som inte får bebyggas* (prickmark) och *u-mark för ledningar* upphör att gälla inom hela fastigheten Knastret 1. Ett u-område upprättas när det finns ett behov av att reservera mark för ledningar som är till för mer än den enskilda fastighetens behov. Med anledning av att samtliga ledningar inom fastigheten är till för transformatorstationen har markreservatet inte utnyttjats och det finns därför inget hinder mot att ta bort bestämmelsen.

I kombination med markreservatet för ledningar har samma markområde försetts med bestämmelsen *mark som inte får bebyggas*. Anledningen till detta är troligtvis att säkra att ingen bebyggelse tillkommer på mark som har reserverats för ledningar som därmed försvårar framdragandet och underhållet av ledningarna. Med anledning av att markreservatet för

ledningarna tas bort har det också bedömts som lämpligt att ta bort bestämmelse om att marken inte får bebyggas.

Byggrätten regleras istället genom att byggnader och tekniska anläggningar ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (*p*). Syftet med detta är att möjliggöra att man kan ta sig runt anläggningen vid underhåll utan att behöva ta intilliggande fastigheter i anspråk.

Genomförandetiden för ändringen är fem år från det datum ändringen vinner laga kraft.

## 2 Konsekvenser

### 2.1 Bedömning av miljöpåverkan

Ändringen bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Motiveringen till denna bedömning sammanfattas nedan:

- Fastigheten är redan ianspråktagen för planerat ändamål
- Transformatorstationen bedöms inte påverka människors hälsa genom elektromagnetisk strålning
- Värdefull naturmark bedöms inte påtagligt skadas i samband med genomförandet av ändringen av detaljplanen
- Planerad transformatorstation bedöms inte påtagligt påverka miljön

### 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

#### Stadsbild

Ändringen syftar till att möjliggöra att en ny transformatorstation kan uppföras inom fastigheten Knastret 1. Området är omgärdat av träd och buskage och ligger relativt väl dold från Galgbacksvägen. Ändringen bedöms inte påverka stadsbilden.

#### Dagvatten och skyfall

Ändringen av detaljplanen möjliggör att en ny transformatorstation kan uppföras samtidigt som den befintliga är i bruk. Den befintliga transformatorstationen planeras att rivas efter att den nya är uppförd. Den hårdgjorda ytan bedöms inte utökas nämnvärt efter ändringens genomförande och därför bedöms inte heller dagvatten och skyfallssituationen nämnvärt försämrats.

#### Naturmiljö

En del av fastigheten Knastret 1 består av naturmark. Fastigheten ingår också i ett större område som är upptaget i kommunens naturvårdsplan. Området i sin helhet har bedömts ha värdeklass 2 med tre olika biotoptyper: ruderatmark, ängsmark och skogsdunge. Värdeklass 2 innebär att området hyser naturvärden som har ett stort regionalt värde. Inom fastigheten Knastret 1 (som berörs av ändringen) finns främst buskage och mindre träd i fastighetens västra gräns. Placeringen av transformatorstationen kommer att studeras närmare inför granskningen och därmed också dess påverkan på träden och buskagen inom fastigheten.

#### Elektromagnetiska fält

Transformatorstationen ligger inte i närheten av några platser där människor förväntas uppehållas stadigvarande. Transformatorstationen bedöms därför inte utgöra en risk för människors hälsa.

### 2.3 Konsekvenser för fastigheter

Inga konsekvenser bedöms föreligga för fastigheter som berörs av ändringen.

### **3 Genomförande**

#### **Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

Inga fastighetsrättsliga genomförandefrågor bedöms föreligga i samband med genomförandet av ändringen av detaljplanen.

#### **Övriga ekonomiska genomförandefrågor**

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.



## 4 Planeringsförutsättningar

### 4.1 Bakgrund och organisation

#### Motiv för planläggningen

Den befintliga transformatorstationen uppfördes på 1970-talet och behöver ersättas för att säkra den framtida elförsörjningen i närområdet. För att möjliggöra detta måste befintlig detaljplan ändras och byggrätten utökas.

#### 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 detaljplaneändringen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

#### Översiktsplan

Ändringen är förenlig med översiktsplanen som anger markanvändning *existerande park och natur*. Inom markanvändningen får samhällsviktiga funktioner uppföras om det sker på parkens villkor.

#### Plandata

Fastigheten som berörs av ändringen har en area på cirka 6000 m<sup>2</sup> och avgränsas av Ystadsbanan i söder och Galgbacksvägen i norr.

#### Medverkande

Ändring av detaljplan har handlagts av stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau  
Enhetschef

Dennis Bengtsson  
Planhandläggare