

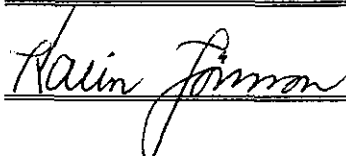


Malmö stad

Stadsbyggnadskontoret

LAGA KRAFT

Dp nr	Område
4860	södra delen av kvarteret Forskaren i Innerstaden i Malmö

Antagen av stadsbyggnadsnämnden den	2005-01-18
Protokoll justerat den	2005-01-18
Tillkännagivande av protokollsjustering anslagen den	2005-01-19
Ev. överklaganden kontrollerade hos stadskontoret, diariet, tfn 341046	2005-02-10
Ev. överklaganden kontrollerade hos länsstyrelsen, rättsenheten, tfn 25 25 09	2005-02-10
Länsstyrelsens beslut enl. 12 kap. PBL.	2005-01-24
Laga kraft den	2005-02-09
Sign	

Kopia till

Lantmäterimyndigheten i Malmö, S 3041
Bostadsmarksbyrån, Fastighetskontoret, S 2249
Staben

Dp 4860



Detta detaljplaneförslag är antaget av Malmö
stadsbyggnadsnämnd ...2005-01-18...
under nr...../5..... I protokollet, betygar

Å tjänstens vägnar:

BESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för södra delen av kvarteret **FORSKAREN** i Innerstaden i Malmö

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att inom befintlig forskningsverksamhet även kunna ha en viss tillverkning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra Innerstaden i kvarteret Forskaren mitt emot Mobilias köpcenter. Det begränsas i norr av experimentalbyggnad inom UMAS och fastigheten Forskaren 2, i öster av Per Albin Hanssons väg, samt i söder och väster av Cronquists gata.

Marken är i enskild ägo ägo. Planområdet omfattar ca 17 500 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet och angränsande delar i väster och söder gäller detaljplan, PL 1647, som fastställts av Länsstyrelsen 1987-02-24. För angränsande delar i övrigt gäller detaljplanerna Dp 4853 och Dp 4024 (Mobilia). Dp 4853 vann laga kraft 2004-06-29 och är den närmsta angränsande planen inom kvarteret Forskaren. Marken avses även här användas till forskningsändamål.

I översiktsplan för Malmö 2000 anges markanvändningen för området till service. I serviceändamålet ingår bl a kontor, undervisning, vård, kultur, hantverk mm.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Området är idag princip färdigbyggt med tre-fyra våningar höga byggnader uppförda i början på 1990-talet. Byggnaderna innehåller Medeons forskningsverksamhet. Norr om Medeon ligger en byggnad från 1960-talet uppförd i tre våningar som förvaltas av universitetssjukhuset UMAS.

Trafik och parkering

Området kan angöras både från Per Albin Hanssons väg och från Cronquists gata. Parkering finns på fastigheten längs Per Albin Hanssons väg och på kvartersgatan i den norra delen. Kvartersgatan är genomgående med in- och utfarter mot Per Albin Hanssons väg och Cronquists gata. Mot Per Albin Hanssons väg råder i övrigt utfartsförbud. Parkering för anställda och besök skall anordnas på den egna fastigheten enligt parkeringsnorm för Malmö.

Inomhusbuller får inte överstiga 40 dBA i enlighet med miljöprogram för Malmö stad.

Mark och vegetation

Marken har i huvudsak hårdgjorda ytor, anlagda för parkering, gång- och körytor. Gräsytor, träd eller planteringar förekommer mycket lite. Längs Cronquists gata i söder finns en trädrad.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområde

Någon tillbyggnad är inte aktuell för fastigheten som rymmer byggnader som endast får användas för forskning. Området ligger centralt i Malmö. Avståndet till köpcentrat Mobilia är ca 50 meter, till föreslagna studentlägenheter ca 40 meter och ca 80 meter till vårdavdelningar inom universitetssjukhuset MAS. Inom en radie på 200 meter inryms en stor del av Mobilia köpcentrum.

Området föreslås behålla användningsbeteckningen *Forskningsändamål* men med ett tillägg att viss tillverkning får förekomma. Verksamheten får inte innebära risker för eller vara störande för omgivningen. Planförslaget innehåller därför en bestämmelse som ställer krav på skyddsavstånd och som samtidigt kräver att en riskutredning inlämnas som visar hur omgivningen påverkas. Utredning skall göras i de fall verksamheten kan komma att hantera ämnen som innebär en ökad risk för omgivningen. Ett antal av hyresgästerna hanterar brandfarliga och giftiga varor i sin forskning och tillverkning.

Risakanalys

Öresund Safety Advisers AB har upprättat analys av olycksrisker för kvarteret Forskaren, Medeon. Utgångspunkten i risikanalysen har varit att undersöka om det finns en risk för ogynnsam omgivningspåverkan från verksamheter som kan etableras på området utan krav på tillstånd. Med tillstånd avses tillstånd för

hantering av brandfarlig- och explosiv vara samt tillstånd för miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Tillstånd för hantering av brandfarlig vara krävs för volymer större än 250 liter för den aktuella typen av verksamhet. Enligt Miljöbalken ligger tillstånd enligt nivå C på farmaceutisk tillverkning vid hantering av mer än 500 kg lösningsmedel. Således blir det lagen om brandfarlig- och explosiv vara (LBE) som träder in först. LBE kräver en riskutredning till varje tillståndsansökan.

Läkemedelsforskning innebär en hantering av ämnen som kan vara både extremt brandfarliga och ytterst giftiga. Fördelen i sammanhanget är att de hantlade mängderna är förhållandevis små. Riskerna har beräknats utifrån ett scenario som innebär att maximalt 250 liter av ett ytterst giftigt ämne involveras i en rumsbrand. Frekvensen för en brand i lösningsmedel som tillväxer har ytterst konservativt beräknats till ca en gång per fyrtio år.

KONSEKVENSER

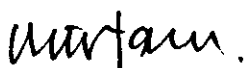
Riskerna i anläggningen är inte så låga att de kan accepteras utan åtgärd. Men de befinner sig nära den nivå där riskerna anses så små att de tolereras. Exempel på åtgärder är automatiskt brandlarm och förvaring av kemikalier i brandsäkra skåp. Dessa åtgärder minskar sannolikheten för en ogynnsam brand. De har ursprungligen inte värderats i riskanalysen, men finns redan idag i byggnaderna. Ytterligare åtgärder för att hantera verksamheter som inte är tillståndspliktiga är inte nödvändigt. Riskanalysen föreslår följande slutsatser.

- All verksamhet som hanterar brandfarliga, giftiga och explosiva ämnen i mindre mängder än vad som krävs för tillstånd enligt miljöbalken och lagen om brandfarliga och explosiva varor kan inrymmas i det befintliga kvarteret.
- Huruvida olika former av tillståndspliktig verksamhet inryms i kvarteret utan kompletterande säkerhetsåtgärder går inte att avgöra utan en särskild analys. I samband med bygglov skall en riskutredning lämnas in vilken beskriver den planerade verksamhetens påverkan på omgivningen.
- Planbestämmelsen bör utformas så att det är upp till den enskilde verksamhetsutövaren att visa att denna inte ger någon otillfredsställande påverkan på omgivningen utifrån bl. a säkerhetsaspekter.

Riskanalysen behandlar enbart de risker som klassificeras som olycksrisker och är förknippad med bränder vilka i sin tur ger spridning av giftiga brandgaser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.



Christer Larsson


Lars-Erik Englund



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för södra delen av kvarteret
FORSKAREN i Innerstaden i Malmö

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden i januari 2005 och vinner normalt laga kraft fem veckor efter antagandet.

Genomförandet

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet på kvartersmark och kommunen för omgivande gatumark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

I väster mot Cronquist gata finns en angöringsyta anlagd som gata. Denna föreslås bli reglerad över till gatumark. Forskaren 1 skall således avstå mark till allmän gata. Normalfallet är att fastighetsägaren överlåter marken till kommunen utan ersättning. Fastighetsbildningen söks av kommunen, som står för dessa kostnader.

Servitut

Inom fastigheten Forskaren 1 finns servitut registrerat. Detta avser rätt till gångväg för Fosie 9:173 mellan Per Albin Hanssons väg och Cronquists väg. Även ett inskrivet servitut finns för nätstation tillhörande Fliten 13.

Ledningsrätt

I den norra delen belastas fastigheten av en ledningsrätt för ledningshavarna Sydkraft Elnät AB och Telia AB.

Nyttjanderätt

I samband med fastighetsregleringen hamnar en ventilationstrumma som är kopplad till UMAS kulvertsystem på allmän platsmark. Nyttjanderätten av denna kan regleras i avtal mellan kommunen (gatukontoret) och nyttjaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Företag som hanterar giftiga varor och som avser utöka/förändra eller vid nyetablering har skyldighet att anmäla eller ansöka om tillstånd för sin verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till resp myndighet enligt miljöbalken. Tillstånd skall också sökas vid nyetablering eller för befintlig verksamhet som utökar/förändrar enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor. I båda fallen skall riskutredning göras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för utarbetandet av planen skall regleras i avtal mellan fastighetsägaren och stadsbyggnadsnämnden.


Christer Larsson


Lars-Erik Englund



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande preliminärt förslag till detaljplan för södra delen av kvarteret
FORSKAREN i Innerstaden i Malmö

Ärendet har bedömts vara av den karaktären att det enligt plan- och bygglagen 5 kap 29 § kan antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

Planförslaget har varit utsänt på remiss och för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare, och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Följande sammanställning redovisar samråds- och remissynpunkter. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i anslutning till varje remissvar.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har i skrivelse 2004-10-20 meddelat att förslaget inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen

Lantmäterimyndigheten Malmö stad har i skrivelse 2004-10-13 en redaktionell synpunkt. Under fastighetsbildning står ”I väster är en smal remsa anlagd som gata, Cronquist gata”. Borde stå ”I väster mot Cronquist finns en angoringsyta anlagd som gata”.

- *Texten i genomförandebeskrivningen justeras enligt ovan.*

STATLIGA OCH KOMMUNALA ORGAN

Tekniska nämnden har i skrivelse 2004-11-00 meddelat att det i genomförandebeskrivningen skall framgå att Forskaren 1 skall avstå mark till allmän gata, utan ersättning. På den mark som skall avstås finns ett torn, som antas

tillhöra en underjordisk kulvert. Tornet och eventuell kulvert skall förmodligen säkerställas med servitut.

I övrigt finns det från tekniska nämndens sida inget att erinra mot planförslaget och ej heller mot att detsamma antages av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

- *Genomförandebeskrivningen kompletteras med text om markregleringen. På allmän platsmark behövs marken inte säkerställas med servitut.*

Miljönämnden meddelar i skrivelse 2004-10-13 att man tillstyrker förslaget.

Södra Innerstaden har i skrivelse 2004-10-27 meddelat att i samband med aktualisering av översiktsplanen framkommer att det finns idéer om att dela upp det stora södra sjukhusområdet i mindre enheter och skapa öst/västliga förbindelser så att kontakterna med omgivningen förbättras. Dalaplan framhålls som en plats som behöver en kraftig ansiktslyftning för att bli attraktiv för såväl boende som besökande. Bebyggelsen i kvarteret Forskaren bör bidra till att Dalaplan ges intryck av att vara innerstad snarare än enbart plats för genomfartstrafik. Det remitterade förslaget tycks inte stå i strid med en positiv utveckling för Dalaplan.

Brandkåren har i skrivelse 2004-11-08 meddelat att det i planbestämmelserna bör förtydligas att en riskutredning skall göras även då ansökan om tillstånd söks enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor eller miljöbalken, och ej enbart i samband med bygglov/bygganmälan. Anledningen till att ovanstående bör skrivas in är att en befintlig verksamhet kan utöka omfattningen av hantverade och brandfarliga och giftiga varor utan att bygglov eller bygganmälan måste göras.

- *Tillståndsprövning eller anmälan till resp myndighet måste vara avklarad innan bygglov/bygganmälan kan godkännas. Berörda myndigheter är Länsstyrelsen resp miljöförvaltningen. Riskutredningen skall således vara avklarad redan i samband med prövning av tillståndsgivningen. Planbestämmelsen tas bort. Istället ges genomförandebeskrivningen kompletterande text i enlighet med ovan.*

Sydkraft Nät AB har i skrivelse 2004-11-12 meddelat att man har en nätstation och ledningar inom planområdet. De befintliga elanläggningarna är säkerställda med servitut och ledningsrätt.

Nätstationen är inhyst i en större byggnad. För att säkerställa nätstationen i planen och för att underlätta ombyggnad av nätstationslokalerna föreslår man att en byggrätt för nätstation redovisas på plankarta och i planbestämmelserna.

- *Genomförandebeskrivningen kompletteras med text om befintliga elanläggningar. Byggrätt för nätstation, E1, läggs in på plankartan.*

Följande har inget att erinra mot förslaget.

Sydkraft Värme AB	enligt skrivelse	2004-10-05
Sydkraft Gas AB	"	2004-11-05
TeliaSonera	"	2004-10-12

I övrigt har inga anmärkningsskrivelser från kända sakägare och övriga inkommit mot förslaget.


Christer Larsson


Lars-Erik Englund



LÄNSSTYRELSEN
I SKÅNE LÄN

YTTRANDE

1(1)

2004-10-20

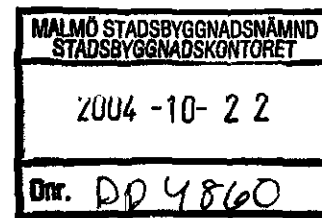
402-37201-04

80-B-0614

Vår referens

Samhällsbyggnadsenheten
Claus Pedersen
040-25 23 14
claus.pedersen@m.lst.se

Malmö stad
Stadsbyggnadskontoret
205 80 Malmö



**Samråd om detaljplan för södra delen av kvarteret
Forskaren i Innerstaden i Malmö**

Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1
§ plan- och bygglagen.

I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknad deltagit Mikael
Ström, planfunktionen.

Claus Pedersen



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen

Claus Pedersen

040-25 23 14

claus.pedersen@m.lst.se

Stadsbyggnadsnämnden

Malmö stad

205 80 Malmö

MALMÖ STADSBYGGNADSNÄMND STADSBYGGNADSKONTORET
2005 -01- 25
Dnr.

**Beslut om prövning av beslut att antaga detaljplan för
södra delen av kvarteret Forskaren i Innerstaden i Malmö –
Dp 4860**

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av stadsbyggnadsnämndens beslut den 18 januari 2005 nr 15 att antaga detaljplan för södra delen av kvarteret Forskaren i Innerstaden, inte skall ske.

Claus Pedersen

Kopia till:
Kommunfullmäktige
Kerstin Åkerwall

e-post

 Planområde

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- | | |
|---|---------------------------|
|  | Faslightsignans |
|  | Illustrationsstene |
|  | Byggvärd |
|  | Skärmatak |
|  | Buskage |
|  | Staket eller plank |
|  | Mur |
|  | Stödmur |
|  | Kantsten |
|  | Stani |
|  | Träd |
|  | Kvartersnamn |
|  | Servitutsområde |
|  | Ledningskraftsutmärkning |
|  | Registerbeteckningssymbol |

HANDLINGAR

- ☒ Plankarta med bestämmelser
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar:
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela plan-
området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- +— Längre staket 3 meter utanför planområdets gräns
 —. — Användningsgräns
 — — Egenskapsgräns
 —*— Utgående kvartersgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- LOKALGATA** Gata som når i lokalnäte:

Kvartersmark

- [["J": Forskningsändamål: Tillverkning för förekomst i begränsad omfattning av sådan beskaffenhet att omgivningen inte välles olägenheter med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet. Skyddsavstånd på 400 m skall gälla.

7. E_{J_1} – Na'station butterplanet J_1 se avan

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- y** Marken skall vara tydlig och lätt att förstå och förstås av den allmännaheten som är berörd av den angivna fastigheten

MARKENS ANORDNANDE

- parkering** Parkeringsplats får finnas
 Körbreddelse får inte användas

UTFORMNING

- Hogstwa totaardag, meten

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomför ändringen stutar 5 år efter det att planen varit lagd kraft!

Detaljplan för södra delen av kvarteret

FORSKAREN

i innerstaden i Malmö

Upprättad av Malmö Stadsbyggnadskontor 2004-11-25

Grundkarta upprättad 2004-11-24

~~Chlorophyll~~

Christer Larsson
Stadsarkitekt

kontrikondusio

Lars-Erik Englund
Planingsenior

Allen, A.

Allan Almqvist
Stadsingenör

Antagen av stadsbyggnadsnämnden

2005-01-18 N° 15

№ 19

Betygar

550

Yumit laga kraft

2005-02-09

Dp 4860