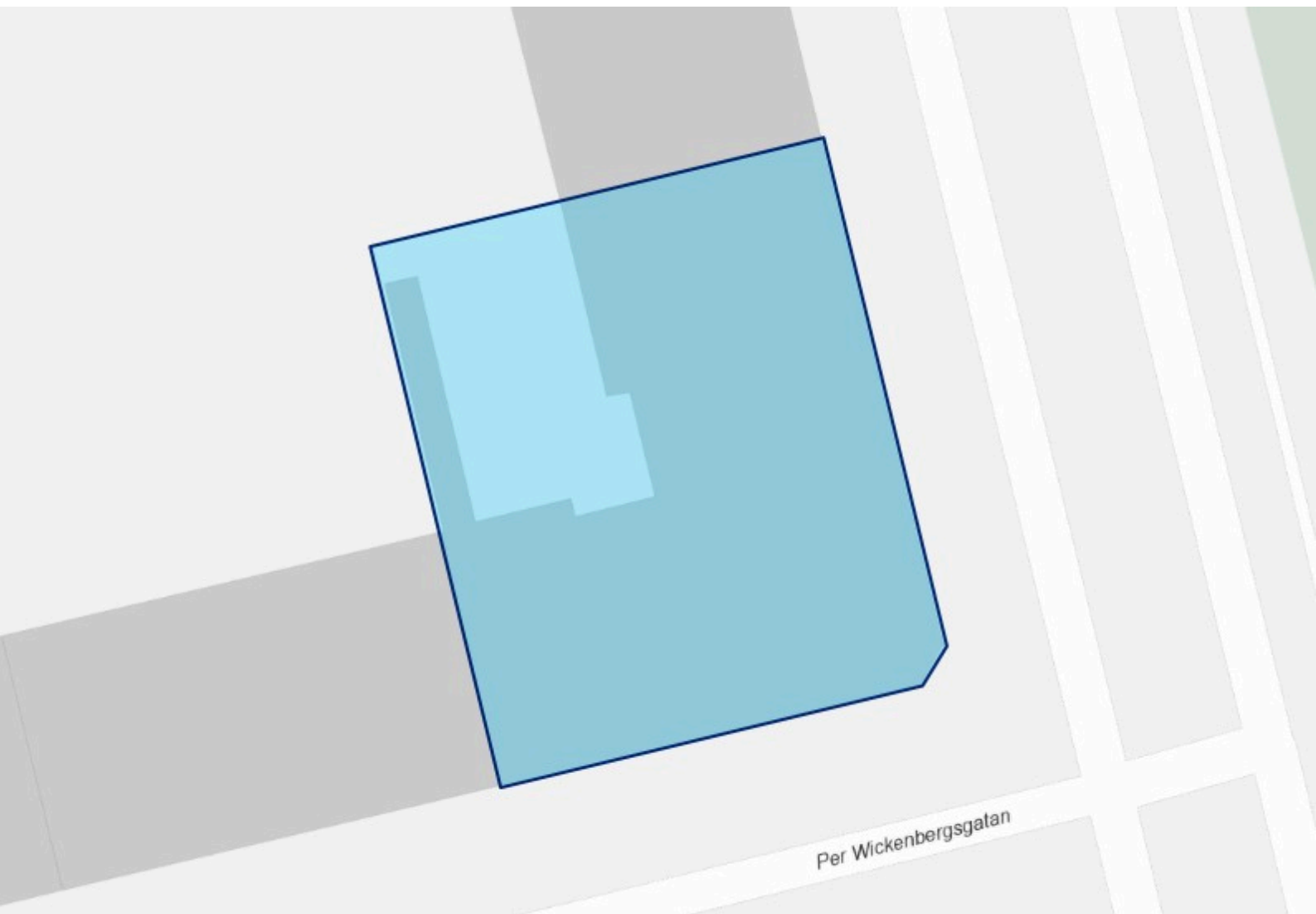


Ändring av detaljplan för fastigheten Asker 3 i Ribersborg

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



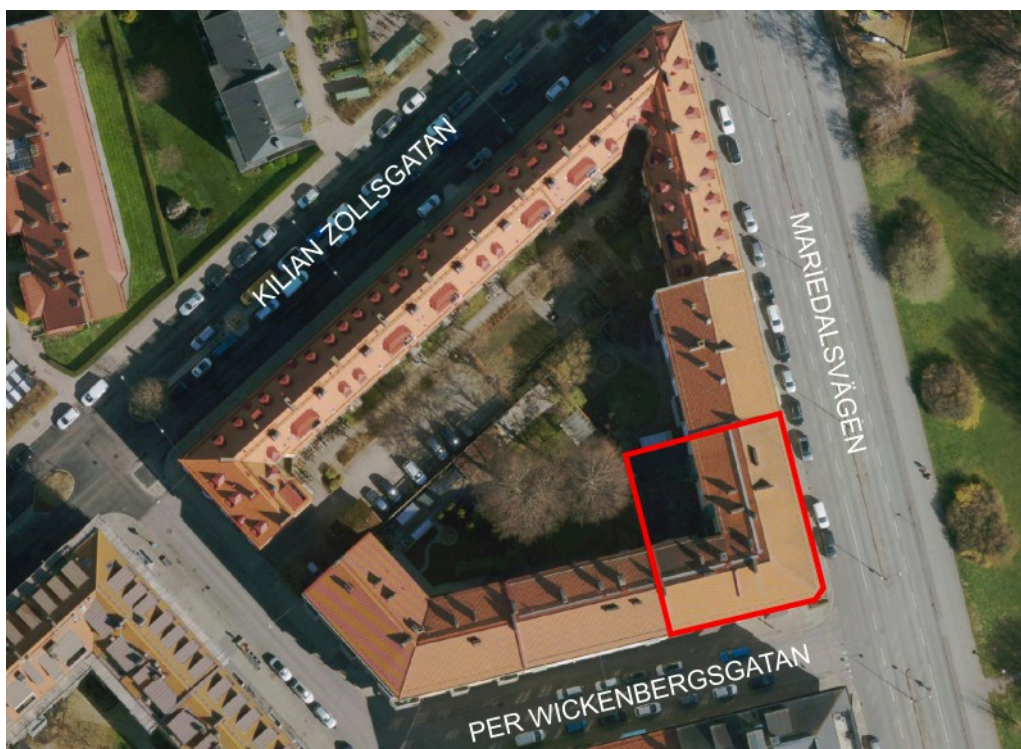
Sammanfattning

Denna planändring gäller detaljplan PL 120. Ändringen gäller enbart inom fastigheten Asker 3.

Planändringen gör det möjligt att inreda vinden i befintligt bostadshus. Planändringen innebär även att bostadsgården får bebyggas med miljöhus och väderskyddad cykelparkering.

Planförslaget innebär följande:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd ändras från 14,5 till 15 meter.
- Bestämmelse om våningsantal tas bort.
- Bestämmelse som anger att vind inte får inredas tas bort.
- Bestämmelse om riktvärden för buller tillkommer för bostadsutrymmen på vinden (våning fem).
- Område avsett för gård förses med tillägg för att möjliggöra miljöhus och väderskyddad cykelparkering.



Figur 1. Området som är aktuellt för planändring är markerat med röd linje.

Ändring av detaljplan

Inledning

Beslutsinformation

- Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-03-21
- Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2024-11-19

Digital funktionalitet

Den gällande detaljplanen PL 120 är inte upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och har inte digitaliserats i samband med planändringen.

Planändringen består av ett tillägg som kompletterar befintliga planbestämmelser och planbeskrivning. Tillägget följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog, daterad 2024-05-02.

Planförfarande

Planändringen genomförs med standardförfarande.

Förenlighet med gällande detaljplan

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen PL 120. Detta eftersom markanvändningen *B - Kvartersområde för bostadsändamål* inte omprövas som sådan, utan enbart lämpligheten av att inreda vinden.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om detta är lämpligt eller inte.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen får laga kraft.

Bakgrund till ändringen

Denna planändring har initierats av fastighetsägaren till fastigheten Asker 3. Avsikten med planändringen är att göra det möjligt att inreda bostadslägenheter på vindsvåningen i befintligt bostadshus.

Planläggningens motiv

Planläggningen motiveras av att fler bostäder kan skapas i ett centralt läge utan att ta ny mark i anspråk.

Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 120 (fastställd år 1936). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Asker 3.



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan PL 120. Området som berörs av planändringen är markerat med röd linje.

Nedan redovisas och motiveras hur detaljplanen ändras och vilka planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil. Övriga bestämmelser i detaljplan PL 120 gäller fortsatt.

Ändring av stadsplan PL 120

Stadsplanens plankarta

~~IV - Våningsantal enligt stadsplanebestämmelserna:~~

Motivet är att möjliggöra bostäder på vinden som då utgör en femte våning. Ändringen främjar en utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2 kapitlet 3 §).

~~14,5~~ **15,0** - Område, inom vilket byggnad får uppföras till viss höjd över gatans plan.

Motivet är att göra befintlig bebyggelse planenlig. Byggnadshöjden begränsas med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kapitlet 6 §).

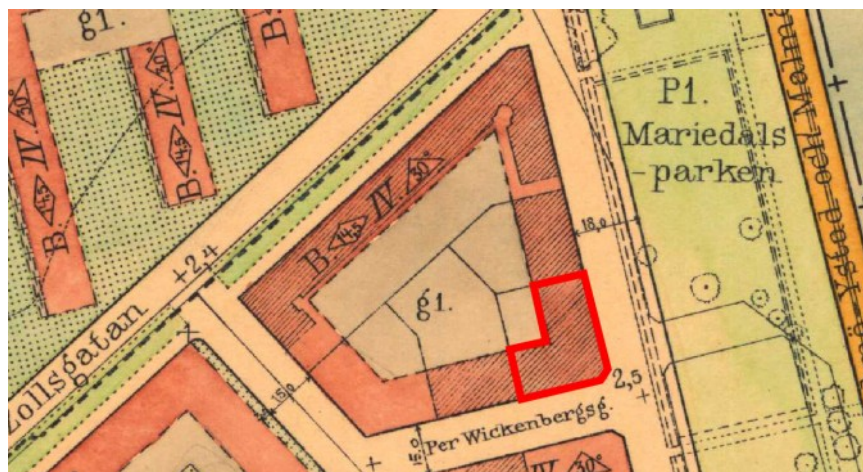
m₁ - För bostadsutrymmen på vindsvåningen gäller:

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (klockan 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA.

För en bostad med en boarea på maximalt 35 kvadratmeter får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Motivet är att säkerställa vindsutrymmets lämplighet för bostadsändamål med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar (PBL 2 kapitlet 6 a §). Bestämmelsen införs för område avsett för bostadsbebyggelse, se figur 3.



Figur 3. Inom området markerat med röd linje tillkommer bestämmelsen m_1 .

Stadsplanens bihang

§ 1. Kvartersområde för bostadsändamål (B)

4) Med g 1 betecknat område, avsett till gård, får inte bebyggas **med miljöhus och väderskyddad cykelparkering med en sammanlagd byggnadsarea på högst 40 kvadratmeter och en högsta nockhöjd på 3 meter**. Gårdsplanet må förläggas intill 1 meter över gata invid tomt samt källarutrymmen anordnas under gårdsplanet och används på så sätt byggnadsnämnden prövar lämpligt.

Motivet till att möjliggöra viss gårdsbebyggelse är att tillgodose behovet av ordnade och ändamålsenliga ytor för avfallshantering och cykelparkering (PBL 2 kapitlet 6 §). Den totala byggnadsarean begränsas för att även säkerställa friytor för sociala och rekreativa funktioner (PBL 2 kapitlet 3 §).

Nockhöjden begränsas för att eventuella tillägg inte ska dominera i gårdsrummet utan anpassas till stadsbilden (PBL 2 kapitlet 6 §).

~~12) Inom område med IV, V, VI eller VIII betecknat område skall byggnad uppföras med respektive 4, 5, 6 och 8 våningar. Vind får inte inredas, dock äge byggnadsnämnden för med v betecknat område medgiva, att vind inredes för det ändamål och i den utsträckning, byggnadsnämnden prövar lämpligt.~~

Motivet är att möjliggöra bostäder på vinden som då utgör en femte våning. Ändringen främjar en utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2 kapitlet 3 §).

Fastighetsindelningsbestämmelse

Fastighetsindelningsbestämmelsen 139A upphävs för fastigheten Asker 3 eftersom fastighetsindelningen är genomförd.

Beskrivning av planändringen

Planändringens genomförande bedöms generera cirka sex nya bostäder på vindsvåningen om högst 35 kvadratmeter vardera. På bostadsgården tillåts byggnader för avfallshantering och väderskyddad cykelparkering.

Tillägg och ändringar behöver ske med respekt för både områdets och byggnadens kulturhistoriska värde och karaktär, samtidigt som möjligheterna att skapa en god boendemiljö beaktas.

Förutsättningar och konsekvenser av ändringen

Bedömning av miljöpåverkan

Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planändringen berör enbart sedan länge ianspråktagen mark.

Miljö och hälsa

Stadsbild, arkitektur och gestaltning

Nuläge

Planändringen berör fastigheten Asker 3 som ligger i den sydöstra delen av kvarteret Asker i Ribersborg. Fastigheten gränsar till Mariedalsvägen i öster och Per Wickenbergsgatan i söder. Området är centralt placerat i Malmö med närhet till kollektivtrafik och målpunkter såsom arbetsplatser, service och grönområden.



Figur 4. Flygfoto över närområdet. Området som är aktuellt för ändring är markerat med röd linje.

Närområdet består av sluten kvartersbebyggelse i funktionalistisk stil. Byggnaden på fastigheten Asker 3 är sannolikt uppförd på 1930-talet och gestaltad i enkla och rena volymer. Byggnaden representerar en vanligt förekommande och relativt homogen arkitekturstil i Malmö som uppfördes för att möta den då pågående expansionen av staden. Ett tydligt karaktärsdrag är de relativt flacka takfallen.



Figur 5. Vy från Mariedalsvägen mot berörd byggnad på fastigheten Asker 3.

Byggnaden på fastigheten Asker 3 är uppförd i fyra våningar med ett flackt sadeltak i rött tegel. Takfoten är sammanhållen med omgivande byggnader, både inom kvarteret och på andra sidan Per Wickenbergsgatan. Fasaden är i ljus puts med en markerad sockel i en mörkare kulör. Mot gatan finns bruna två- och treluftsfönster och utstickande burspråk. Balkonger är placerade i gatuhörnet och mot bostadsgården. Det finns inga takkupor eller takfönster på byggnaden, men sådana förekommer inom kvarteret och i närområdet.

Entré till byggnaden finns mot både Mariedalsvägen och Per Wickenbergsgatan.

Bebyggelsen längs Mariedalsvägen är mycket exponerad i stadsbilden. Det betyder att den aktuella byggnadens utformning och gestaltning får stor betydelse för stadsbilden.

Konsekvenser

Planändringen möjliggör inredning av vind till bostäder. Taklandskapet kan påverkas genom möjliga tillägg såsom takfönster och takkupor. Helhetsupplevelsen av byggnaden och taklandskapet bedöms inte påverkas negativt om takfoten mot gatan bibehålls och endast mindre volymskapande tillägg placeras i takfallet mot gatan.

Planändringen bedöms vara genomförbar utan att stadsbilden påverkas negativt eller att byggnadens värde äventyras i enlighet med varsamhetskravet (PBL 8 kapitlet 17 §).

Kulturmiljö

Nuläge

Fastigheten berörs av riksintresse för kulturmiljö, M 114, vilket innebär att förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer som riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Kvarteret Asker ingår i ett av översiktsplanen utpekade uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. I samband med detaljplanering, bygglovsbeslut eller andra ändringar ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden, så att värdena så långt som möjligt kan bibehållas samtidigt som nödvändiga förändringar kan bidra positivt till kulturmiljön. Hänsyn ska tas till såväl helhet som till de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värden.

Konsekvenser

Planändringen bedöms inte riskera att påtagligt skada riksintresset. Detta eftersom förändringen av befintlig bebyggelse inte bedöms påverka stadsplanemönster, stadens siluett, miljöer eller de byggnader som är uttryck för riksintresset.

Dagsljus och utblickar

Nuläge

I dagsläget finns det inga takfönster eller takkupor som kan släppa in dagsljus eller möjliggöra utblickar på vindsvåningen.

Konsekvenser

I aktuellt projekt föreslås takfönster mot Per Wickenbergsgatan och Mariedalsvägen samt takfönster och en takkupa mot bostadsgården. Tillkommande bostäder bedöms kunna uppnå Boverkets byggreglers (BBR:s) krav på dagsljus. Alla rum där människor vistas mer än tillfälligt bedöms även kunna uppföras enligt BBR:s krav på utblickar.

Planändringen möjliggör viss byggnation på bostadsgården. Detta bedöms vara möjligt att uppföra utan större påverkan på ljusintaget i befintliga lägenheter. Enligt gällande detaljplan, PL 120, ska dagsljuset studeras särskilt om byggnaden placeras närmare än 9 meter från befintligt bostadsfönster. I övrigt bedöms inte planändringen påverka möjligheten att uppfylla BBR:s krav på dagsljus och utblickar för befintliga lägenheter.

Ljudisolering och rumshöjd

Nuläge

Vinden är utformad som råvind.

Konsekvenser

Förutsättningar finns för att klara en tillfredsställande rumshöjd efter isolering av golv och tak.

Fastighetsgemensamma system

Nuläge

Vinden utgörs av förrådsutrymmen och tomma, oanvända ytor.

Konsekvenser

Tillkommande lägenheter på vinden påverkar fastighetens gemensamma system eftersom dessa behöver delas av fler boende.

Befintligt vatten-, avlopps- och elsystem bedöms ha kapacitet att klara ytterligare belastning.

Avfallshanteringen kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena. Planändringen möjliggör miljöhus på bostadsgården. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Förråd för tillkommande och befintliga lägenheter kan anordnas på vindsvåningen och i källaren.

Gårdsmiljö

Nuläge

Bostadsgården är liten (cirka 180 kvadratmeter) och till stor del hårdgjord. Här finns avfallshantering, cykelparkeringar och uteplats för de boende. Längs fastighetsgränserna finns det skärmtak motsvarande cirka 40 kvadratmeter. Den slutna bebyggelsen i öster och söder skyddar gårdsmiljön från omgivande trafikbuller, men begränsar solljusinsläppet under delar av dagen. Gården uppfyller inte kommunens riktlinjer för bostadsgårdar (2022) eftersom det saknas plats för lek och vistelse samt en rik och varierad växtlighet.

Konsekvenser

Planändringen innebär en ökad belastning på gårdsmiljön eftersom antalet boende ökar. Planändringen innebär även att bostadsgården får bebyggas med miljöhus och väderskyddad

cykelparkering på totalt 40 kvadratmeter. Eftersom bostadsgården redan är bebyggd i ungefär samma utsträckning bedöms det inte bli någon större förändring i praktiken.

Negativa konsekvenser för gårdsmiljön bedöms kunna undvikas genom att gården disponeras bättre och rustas upp, så att anordnade platser kan skapas för både utevistelse, grönska, cykelparkering och avfallshantering i enlighet med kommunens riktlinjer för bostadsgårdar (2022).

Det är önskvärt att andelen hårdgjorda ytor minimeras för att möjliggöra fördröjning av dagvatten och minska belastningen på det befintliga vatten- och avloppsnätet. Möjliga åtgärder är exempelvis planteringar, regnbäddar, växtbeklädda tak och andra ytor av genomsläppligt material.

Omgivningsbuller

Nuläge

Planområdet är utsatt för trafikbuller från intilliggande gator, men främst från Mariedalsvägen.

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter boarea är motsvarande nivå 65 dBA.

Om ljudnivån vid fasad överskrider 60 dBA (undantaget den högre ljudnivån vid små lägenheter) bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Konsekvenser

I utförd trafikbullerutredning (Soniqa Akustik, 2024) har bullernivåer vid vindsvåningens fasader beräknats utifrån en trafikprognos för år 2040, se figur 6.



Figur 6. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer för prognosår 2040 (Soniqa Akustik, 2024). Fasadpunkter avser frifältsvärde vid fasad på vindsvåningen (våning fem). Färgfält avser ljudnivå 1,5 meter ovan mark, exklusive reflexer från egen fasad.

Bullernivåerna vid fasad mot Mariedalsvägen beräknas uppgå till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. De höga bullernivåerna kan påverka möjliga lägenhetsstorlekar och planlösningar inom området som är aktuellt för planändring. För att säkerställa att tillkommande bostäder är lämpliga med avseende på buller tillförs planbestämmelsen m_1 , vilket innebär att

bullerförordningens riktvärden ska tillämpas vid bygglovsprövningen av bostadsutrymmen på vinden (våning fem).

Utförda bullerberäkningar visar att riktvärdet för bostäder på högst 35 kvadratmeter inte överskrids. Riktvärdena för uteplats uppfylls på bostadsgården. Planändringen bedöms därmed vara genomförbar utifrån gällande riktvärden för buller.

Trafik

Nuläge

Fastigheten är centralt placerad och tillgången till kollektivtrafik är god. Via cykel och bil nås fastigheten från Per Wickenbergsgatan och Mariedalsvägen.

Konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka den allmänna trafiksituationen i området negativt. Tillskottet av lägenheter är litet.

Parkering

Nuläge

Inom fastigheten finns det inga bilparkeringsplatser.

Befintlig cykelparkering finns på innergården.

Konsekvenser

Parkering för bil går inte att anordna inom fastigheten, utan avses lösas genom parkeringsavtal på annan fastighet. Bilparkeringsbehovet för sex lägenheter om högst 35 kvadratmeter vardera bedöms vara två parkeringsplatser.

Cykelparkeringsplatser går att anordna på innergården och i källaren. Cykelparkeringsbehovet för sex lägenheter om högst 35 kvadratmeter vardera bedöms vara nio parkeringsplatser.

Tillgång till parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) är inget krav för lägenheter som är högst 35 kvadratmeter.

Det slutgiltiga parkeringsplatsbehovet fastställs i bygglovet. Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas.

Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Nuläge

Det finns ingen hiss till vindsvåningen. Vinden nås via två trapphus.

Konsekvenser

Lägenheter på högst 35 kvadratmeter tillåter en reducerad tillgänglighet och kräver inte hiss. Detta medför att boendet utesluter vissa målgrupper. Nödvändiga krav på tillgänglighet och slutlig bedömning fastställs i bygglovet.

Kommunal service

Nuläge

I närområdet finns kommunal service såsom förskola, skola och lekplats.

Konsekvenser

Planändringens genomförande bedöms inte innebära någon nämnbar belastning för närliggande kommunal service.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet i miljöbalken

Ändringen av detaljplan berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M 114 Malmö. Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Uttryck för riksintresset som berör den aktuella fastigheten bedöms vara "Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt" och "Den täta stenstadsbebyggelsen i storstadsmässig skala".

Den planerade åtgärden bedöms inte påverka riksintresset.

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som befintlig blandad stadsbebyggelse.

Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är stadsplan PL 120 (fastställd 1936).

Gällande detaljplan medger kvartersområde för bostadsändamål i fyra våningar med en byggnadshöjd på 14,5 meter. Vinden får inte inredas. Högsta tillåtna taklutning är 30 grader. Byggnaderna ska sammanbyggas och uppföras av sten eller därmed jämförligt material.



Figur 7. Utdrag ur gällande detaljplan PL 120. Området som är aktuellt för ändring är markerat med röd linje.

Vidare anger gällande detaljplan att område avsett till gård inte får bebyggas. Gårdsplanet får anordnas en meter över gata invid tomt och källarutrymmen medges under gårdsplanet. Ett bebyggelsefritt område på nio meters bredd ska finnas framför fönster till bonings- och arbetsrum. Undantag kan medges om dagsljusbehovet kan tillgodoses genom ett annat fönster.

Fastighetsindelningsbestämmelse

Tomtindelningen 139A gäller som fastighetsindelningsbestämmelser för kvarteret Asker. Fastighetsindelningen är genomförd.

Genomförande

Utrymning

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Räddningstjänsten bedöms ha god framkomlighet längs Mariedalsvägen men begränsad framkomlighet längs Per Wickenbergsgatan.

För flerbostadshus är huvudregeln att utrymning ska ske utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom TR2-trapphus eller två av varandra oberoende utrymningsvägar. Den aktuella byggnaden har två trapphus och det bedöms vara möjligt att lösa utrymningen genom en gemensam utrymningskorridor. Vid gemensam utrymningskorridor ska anpassningar göras enligt krav i Boverkets byggregler (BBR) och krav på brandskydd.

Exploatör ska redovisa att utrymning är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

I undantagsfall kan räddningstjänstens höjdfordon väljas som utrymningslösning. Detta förutsätter att byggaktören kan motivera ett avsteg från gällande riktlinjer mellan stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret. Möjligheten att göra avsteg prövas från fall till fall i bygglovsskedet.

Planeringsunderlag och utredningar

Kommunala dokument

- Arkitekturstaden Malmö, 2018
- Policy och norm för mobilitet parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 Burlövs kommun Malmö stad
- Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö, 2022
- Råd riktlinjer - Inredning av vind till bostad, 2021

Utredningar

- Asker 3, Malmö, Trafikbullerutredning, Soniqa Akustik, 2024-10-01