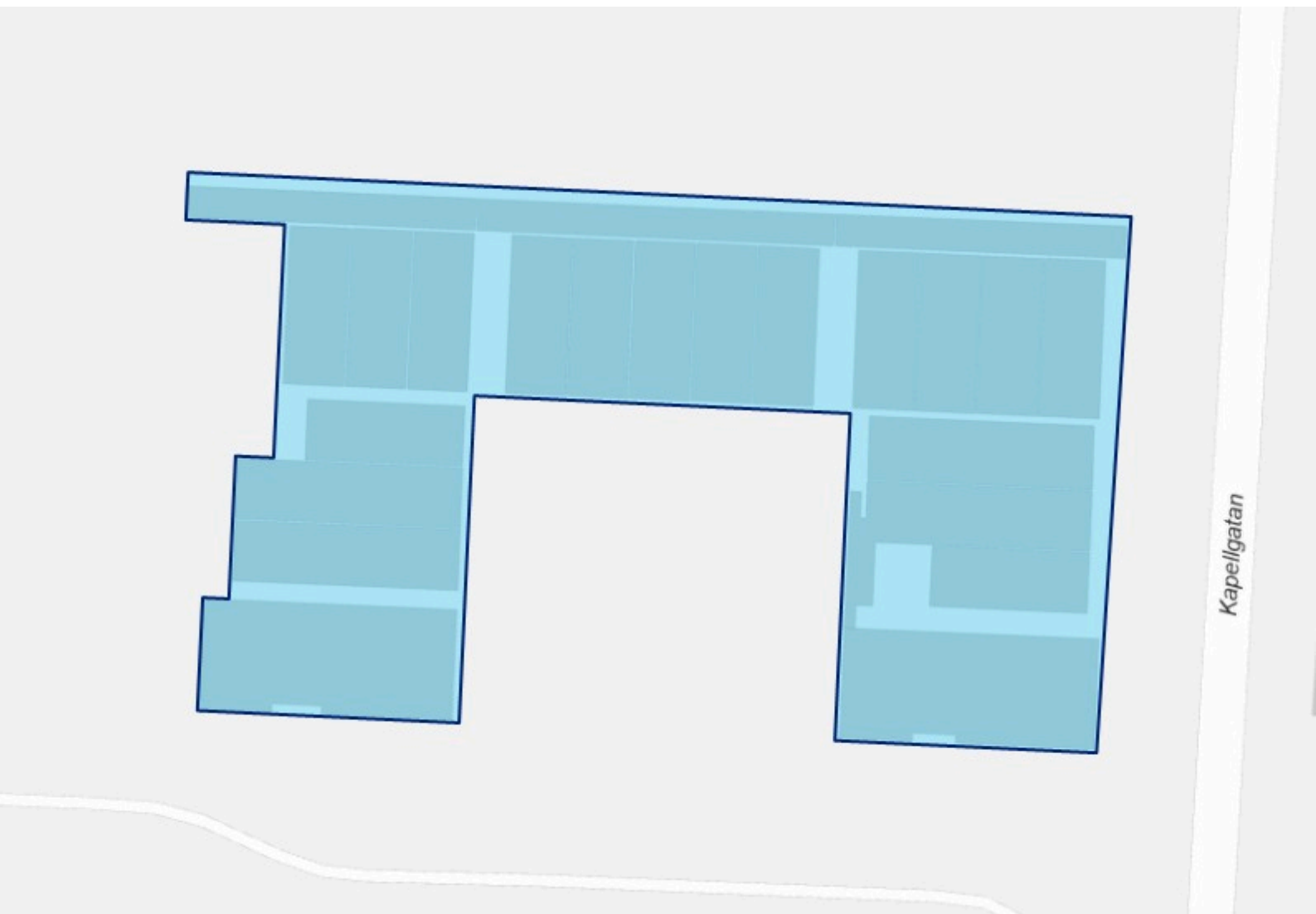




Detaljplan för del av fastigheterna Dekanen 1 och Järnvägen 1:1 i
Rådmansvången
SAMRÅD

PLANBESKRIVNING



Orienteringskarta, planområdet inom blå markering.

Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	8
Tematisk indelning.....	9
Fysisk miljö.....	10
Service.....	11
Teknik.....	12
Gällande planer och program.....	13
Riksintressen.....	15
4. Genomförande.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Tekniska frågor.....	19
Ekonomiska frågor.....	20
Organisatoriska frågor.....	21
5. Planeringsunderlag.....	22
Kommunala planeringsunderlag.....	23

Sammanfattning

Planförslaget bekräftar befintliga funktioner inom del av fastigheterna Dekanen 1 och Järnvägen 1:1 i södra delen av Rådmansvången. Det gäller två befintliga byggnader med café, toaletter, cykelbutik och -verkstad, kontor och förråd, samt cykelparkering under tak. Samtidigt säkerställs de fysiska anspråk som järnvägstunneln och den tillhörande stationsbebyggelsen medför inom hela planområdet.

Konsekvenserna av planförslaget bedöms vara begränsade, eftersom förslaget enbart bekräftar befintlig markanvändning och befintliga funktioner utan att ge upphov till några betydande förändringar.

Förutsättningarna för planområdet är att det ligger i centrala Malmö och omfattar två lägre byggnader samt en cykelparkering under tak. De nuvarande verksamheterna har tidsbegränsade bygglov som löper ut under 2026.

Planförslaget möjliggör att permanenta bygglov kan ges, vilket skapar långsiktiga förutsättningar för att verksamheterna ska kunna finnas kvar. Under planområdet löper en del av Citytunneln, inklusive den södra nedgången till den underjordiska stationen Triangeln.

1. Inledning

I detta avsnitt beskrivs de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintliga centrumfunktioner på platsen, såsom café, cykelbutik och -verkstad. Planen syftar även till att säkerställa de fysiska anspråk som järnvägstunneln och den tillhörande stationsbebyggelsen medför inom hela planområdet. Till dessa funktioner hör även kontor, toaletter, förråd samt cykelparkering under tak.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning och reglering av bebyggelse och byggnadsverk är lämpliga eller inte.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Motiv till bedömningen är att planområdet redan är i anspråktaget och att planförslaget endast avser att bekräfta gällande markanvändning. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i kapitlet *Förutsättningar och konsekvenser*.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den får laga kraft.

Planinformation

Beslutsinformation

Beslut om planbesked fattades av stadsbyggnadsnämnden
2025-03-26.

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden
2025-03-26.

Beslut om samråd avses fattas av stadsbyggnadsnämnden
oktober 2025.

Beslut om granskning avses fattas av stadsbyggnadskontoret
mars 2026.

Beslut om antagande avses fattas av
stadsbyggnadsnämnden juni 2026.

Digital funktionalitet

Detaljplanen 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 bestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog daterad 2024-05-02.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen. Det innefattar beskrivning av detaljplanens innehåll, stadsbyggnadsidén samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen. Därutöver redovisas motiven till de enskilda regleringarna.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen avser bekräfta befintliga funktioner inom platsen. Det gäller två befintliga byggnader med café, toaletter, cykelbutik och -verkstad, kontor och förråd, samt cykelparkering under tak. De nuvarande verksamheterna har tidsbegränsade bygglov som löper ut under 2026.

Planförslaget avser möjliggöra att permanenta bygglov kan ges, vilket skapar långsiktiga förutsättningar för att verksamheterna ska kunna finnas kvar.

Samtidigt säkerställs de fysiska anspråk som järnvägstunneln och den tillhörande stationsbebyggelsen medför inom hela planområdet.

I den norra delen av planområdet bekräftas den cykelparkering som finns under tak. I den sydvästra och sydöstra delen bekräftas de två byggnaderna för café och toaletter respektive cykelbutik och -verkstad, kontor och förråd. Högsta tillåtna totalhöjd för byggnader ovan mark är 4,5 meter.



Gatubild från 2021 (Cyclomedia), med vy över planområdet från den södra stationsnedgången till Triangelns station.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

I arbetet med detaljplanen har behovet av att bekräfta den nuvarande markanvändningen vid Triangelns södra stationsingång varit en central utgångspunkt. Detta har inneburit en avvägning mot ett mer omfattande planområde och ett större innehåll. De befintliga verksamheterna utgör viktiga stödfunktioner till stationen, men har tidsbegränsade bygglov som löper ut under 2026. För att dessa ska kunna finnas kvar långsiktigt krävs en detaljplan som möjliggör permanenta bygglov.

Utifrån ett långsiktigt stadsbyggnadsperspektiv bedöms platsen ha stor strategisk betydelse, med potential för effektivare markutnyttjande och vidare utveckling. Planområdet begränsas därför i detta skede till de befintliga stödfunktionerna, men kan i framtiden komma att ingå i en mer omfattande planläggning där det stationsnära läget utnyttjas fullt ut.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

C₁ – Café samt cykelbutik och -verkstad

Motivet till bestämmelsen är att den föreslagna användningen ska stärka och bekräfta de befintliga och tidigare verksamheterna på platsen. Detta bedöms kunna bidra positivt till liv, rörelse och trygghet i det omkringliggande gaturummet. Användningen omfattar även komplement till verksamheterna. Även icke-kommersiell verksamhet, såsom kommunal cykelverkstad, ryms inom användningen.

T₁ – Trafik, parkering och angöring för järnvägstunnel och tillhörande station

Motivet till bestämmelsen är att den föreslagna användningen ska möjliggöra och tydliggöra funktioner kopplade till järnvägstunneln och den tillhörande stationen. Detta bedöms kunna bidra till en välfungerande och trygg trafikmiljö samt god tillgänglighet för resenärer och service. Användningen omfattar även komplement som kontor, förråd, angöringsytor för gång-, cykel- och biltrafik, mobilitetslösningar, serviceytor och tekniska installationer som krävs för drift och underhåll av anläggningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ - Marken får endast försees med underjordiska byggnadsverk med tak utformat som körbart och planterbart bjälklag samt med byggnadsverk ovan mark med lätt konstruktion som inte hindrar

**driften av den underjordiska järnvägsstationen.
(Avgränsas av användningsgräns)**

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att berörd mark inte förses med bebyggelse som negativt påverkar den underjordiska järnvägsstationen.

Höjd på byggnadsverk

**h_1 - Högsta totalhöjd på byggnader ovan mark är
4,5 meter meter (Avgränsas av användningsgräns)**

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bebyggelsens höjd och begränsa exploateringen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

**t_1 - Mark ska vara tillgänglig för byggnadsverk
som behövs för driften av den underjordiska
järnvägsstationen. (Avgränsas av
användningsgräns)**

Motivet till bestämmelsen är att reservera utrymme för allmännyttig bebyggelse till järnvägsstationen.

**Egenskapsbestämmelser för all
kvartersmark**

Avgränsas via sekundär egenskapsgräns

Markreservat för allmännyttiga ändamål

t_2 - Mark ska vara tillgänglig för järnvägstunnel

Motivet till bestämmelsen är att reservera utrymme för befintlig allmännyttig järnvägstunnel.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning.

Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Tematisk indelning

Fysisk miljö

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet är beläget i centrala Malmö och omfattar två lägre byggnader samt cykelparkering under tak. Under planområdet löper en del av Citytunneln, inklusive den södra nedgången till den underjordiska stationen Triangeln. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet har en tillfällig karaktär och bedöms inte vara utformad med tydlig hänsyn till platsens karaktär eller kulturhistoriska värden.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms bekräfta befintlig markanvändning och funktioner utan att ge upphov till några nya eller betydande konsekvenser. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon ny bebyggelse och bedöms därför inte medföra några fysiska förändringar som påverkar platsens kulturvärden. Eftersom den befintliga bebyggelsen bekräftas innebär planen begränsade konsekvenser för kulturmiljön. Vid framtida förändringar finns ett behov av att ny eller ändrad bebyggelse utformas med hänsyn till platsens karaktär. Frågor om gestaltning prövas i samband med kommande bygglov.

Service

Samhällsservice och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet innehåller servicefunktioner i form av café, toaletter, cykelbutik och -verkstad samt cykelparkering under tak. Cykelbutiken och -verkstaden är för närvarande stängd, men en liknande funktion planeras öppnas igen. Därutöver finns kontors- och förrådsytor som används för drift och underhåll av Citytunneln och stationen. De befintliga verksamheterna har tidsbegränsade bygglov som löper ut under 2026.

Konsekvenser

Planförslaget avser möjliggöra att permanenta bygglov kan ges, vilket skapar långsiktiga förutsättningar för att verksamheterna ska kunna finnas kvar inom området.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Förutsättningar

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten och är anslutet till det kommunala nätet.

Inom planområdet uppstår i dagsläget endast begränsade vattensamlingar vid kraftig nederbörd (skyfall).

Inom området finns befintliga ledningar.

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar jämfört med gällande markanvändning och bedöms inte påverka skyfallssituationen negativt.

Planen påverkar inte befintlig elförsörjning, och anslutning till elnätet bedöms kunna bibehållas.

Avfallshanteringen bedöms kunna lösas i enlighet med gällande renhållningsordning, utan att några betydande konsekvenser uppstår.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Förutsättningar

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området. Blandad stad omfattar de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande: bostäder, kontor, mindre parker, gator, torg, skolor, förskolor, mindre fritidsanläggningar, handel, allaktivitetshus, kulturverksamheter, vård, med mera. Blandningen leder till att fler människor bor och arbetar på samma yta vilket ökar underlaget för service, handel och nöjen. Fler invånare bidrar till ett rikare stadsliv med hög intensitet och mer liv och rörelse. Det gör staden mer attraktiv och trygg att vistas i.

Konsekvenser

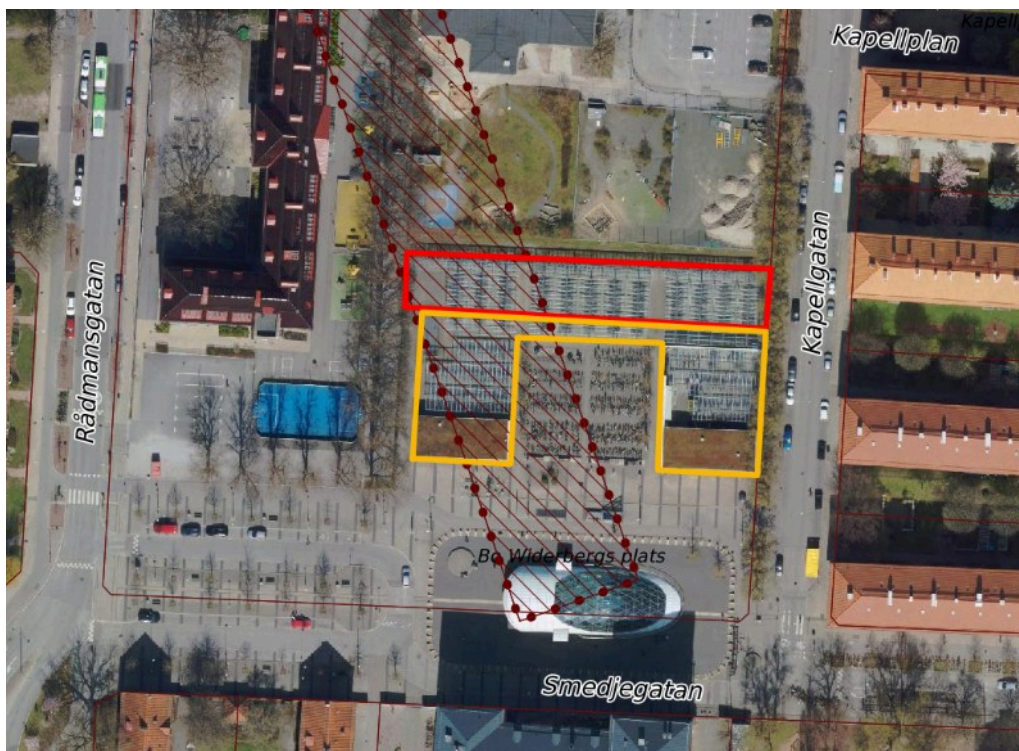
Planförslaget bedöms vara förenlig med Översiktsplan för Malmö (2023) och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Förutsättningar

Planförslaget berör en del av gällande detaljplan, Dp 4650 från 2001. Inom planområdet medger gällande detaljplan kvartersmark för skola och idrott i norr (se röd markering på kartan) samt kvartersmark för trafik, parkering och angöring för station till järnvägstunnel i söder (se orange markering på kartan). I den södra delen tillåts endast bebyggelse och skärmtak för stationsuppgångar samt tekniska anläggningar för drift av den underjordiska järnvägstunneln och garage.

Planförslaget berör även del av ÄDp 5086 från 2012 som reglerar järnvägstunneln (Citytunneln) och den södra stationsuppgången. Därutöver omfattas norra området av fastighetsindelingsbestämmelser, 31D.



Orienteringskarta, flygfoto från 2022. Områdena som omfattas av detaljplanen är inom del av fastigheterna Dekanen 1 och Järnvägen 1:1. Inom röd markering finns befintlig cykelparkering under tak som idag endast är planlagt för skola och idrott. Inom orange markering finns två befintliga byggnader med café, toaletter, cykelbutik och -verkstad, kontor och förråd, samt därutöver cykelparkering under tak. Detta område medger inga centrumfunktioner med gällande detaljplan.

Konsekvenser

I och med att aktuellt planförslag vinner laga kraft upphör ovanstående del av detaljplanen med tillhörande fastighetsindelning att gälla inom aktuellt planområde.

Riksintressen

I detta avsnitt redovisas vilka riksintressen som berörs av detaljplanen.

Kulturmiljövård

Förutsättningar

Riksintresse för kulturmiljövård: M 114 Malmö

Stora delar av Malmös centrala delar omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Motiveringen till detta riksintresse är:

- Storstadsmiljö, residensstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.

Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med stor varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget avser endast bekräfta befintlig bebyggelse och bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården.

Trafikkommunikation

Förutsättningar

Riksintresse för järnväg: Öresundsbanan och station utmed järnväg av riksintresse

Citytunneln och Triangelns station är av riksintresse för järnväg. Åtgärder som påtagligt försvårar nyttjandet av förbindelsen ska därför inte föreslås. Förändringar i riksintressets närhet ska genomföras med hänsyn till järnvägens funktionalitet, buller, vibrationer, säkerhet med mera.

Konsekvenser

Detaljplaneförslaget avser endast bekräfta befintlig bebyggelse och bedöms inte påverka riksintresset för järnvägen.

4. Genomförande

I detta avsnitt beskrivs hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggaktör, fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget påverkar inte gällande fastighetsindelning.

Rättigheter

Inom planområdet finns två servitut. Officialservitut för tunnelområde (17/2005.6) ger rätt att anlägga, bibehålla och underhålla järnvägstunnel med tillhörande anordningar. Officialservitut för brandgasutsläpp/ventilation (17/2005.9) ger rätt att anlägga, bibehålla och underhålla erforderliga anordningar för brandgasutsläpp eller ventilation.

Markreservat i detaljplanen

Marken ska vara tillgänglig för järnvägstunnel (Citytunneln) för Trafikverket. Dessa markreservat redovisas på plankartan med planbestämmelserna om markreservat för allmännyttiga ändamål. Planbestämmelsen t_1 anger att mark ska vara tillgänglig för byggnadsverk som behövs för driften av den underjordiska järnvägsstationen. Detta berör hela planområdet. Planbestämmelsen t_2 anger att marken ska vara tillgänglig för järnvägstunnel och gäller för den del av fastigheten Järnvägen 1:1 som finns inom planområdet. Markreservaten är säkerställda genom två servitut (se rubriken *Rättigheter* ovan).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Markföroreningar

Miljöförvaltningen har ingen kännedom om föroreningssituationen inom planområdet. Däremot har föroreningar påträffats och sanerats norr om planområdet. Dessa föroreningar överskred riktvärden för mindre känslig markanvändning för polycykliska aromatiska kolväten (PAH-H och PAH-M). Inga grävarbeten bedöms nödvändiga eftersom planförslaget enbart bekräftar befintlig bebyggelse och markanvändning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägarna för planområdet kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartersmarken i enlighet med detaljplanen.

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

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen tas ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

- Detaljplan, antagande, juni 2026
- Bygglov, mindre än 1 år

5. Planeringsunderlag

I detta avsnitt redovisas vilka planeringsunderlag som har haft större betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Kontakta Malmö stad om du vill ta del av någon handling.

Kommunala planeringsunderlag

- Översiktsplan för Malmö, 2023

Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.