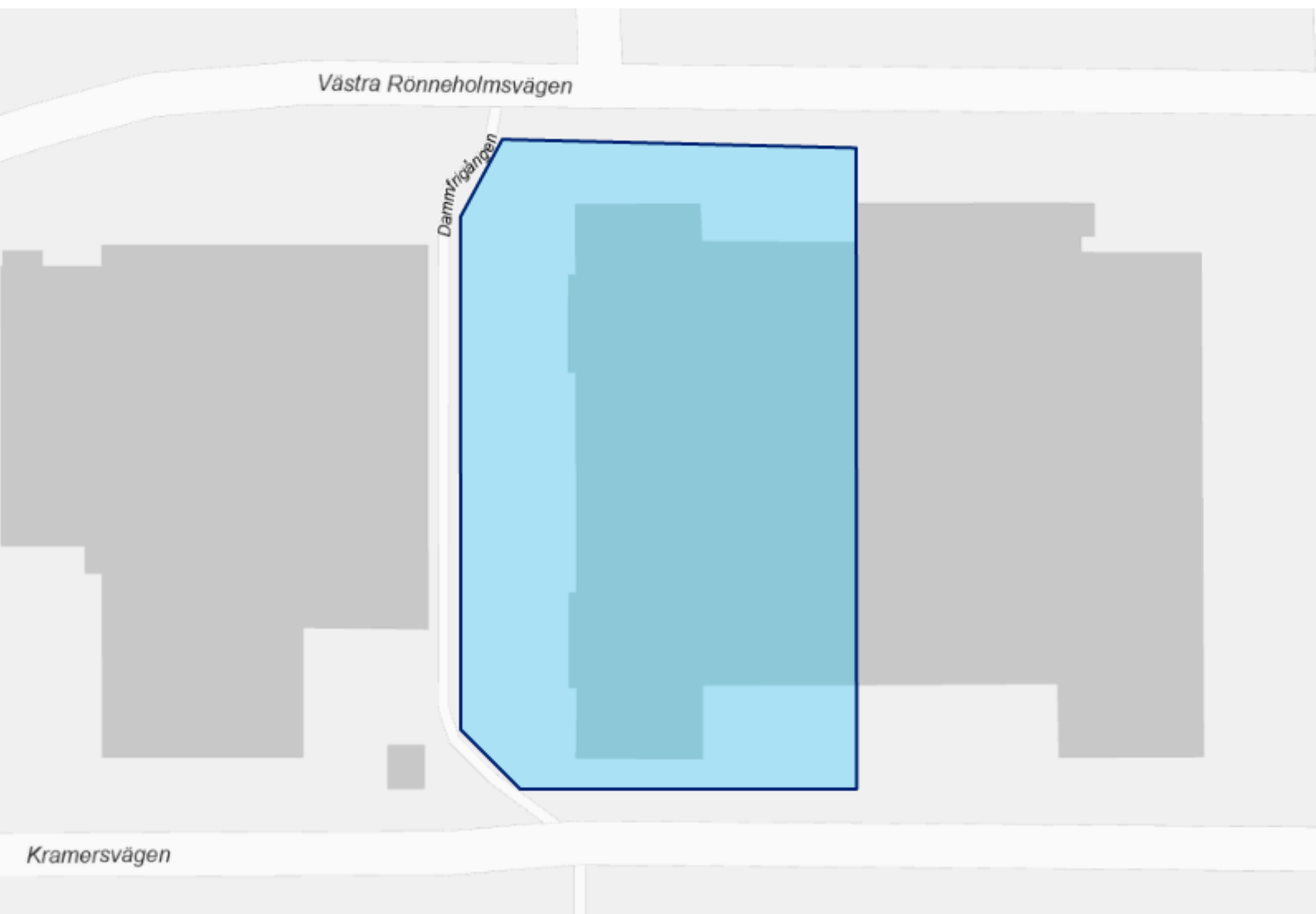


Ändring av detaljplan för fastigheten Tärningholm 8 i Rönneholm

Samråd

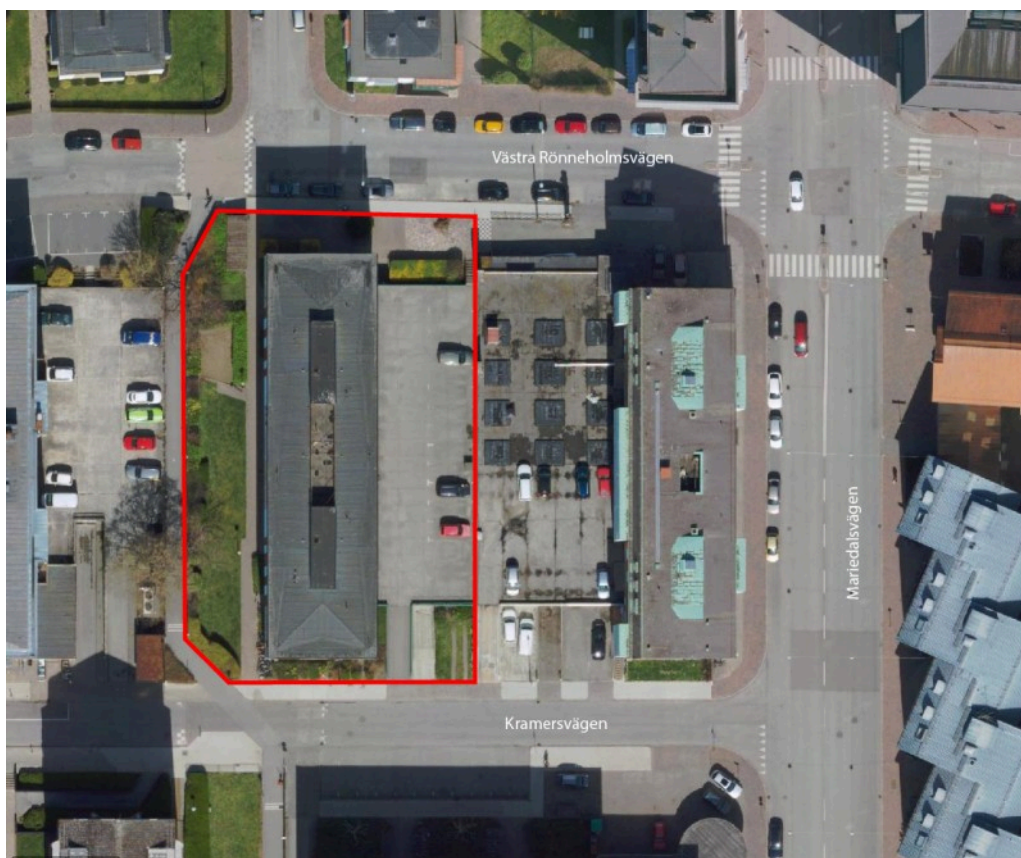
TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

Denna planändring gäller detaljplanen PL 252. Ändringen gäller enbart inom fastigheten Tärningholm 8.

Planändringen gör det möjligt att bygga en indragen takvåning med lägenheter inom fastigheten Tärningholm 8.



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

Ändring av detaljplan

Inledning

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2023-11-16.

Planförfarande

Planändringen genomförs med standardförfarande.

Förenlighet med gällande detaljplan

Det aktuella området omfattas av detaljplan PL 252.

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen PL 252. Markanvändningen *B - Kvartersområde för bostadsändamål* kvarstår och ändringen avser enbart lämpligheten att tillföra en indragen takvåning samt hur byggnaden påverkas av detta.

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.

Digital funktionalitet

Den gällande detaljplanen PL 252 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 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 2024-05-02.

Bakgrund till ändringen

Denna planändring har initierats av fastighetsägaren till fastigheten Tärningholm 8.

Avsikten med ändringen av detaljplan är att göra det möjligt att bygga en takvåning anpassad till den befintliga byggnaden och områdets befintliga miljö. Detta för att möjliggöra fler lägenheter.

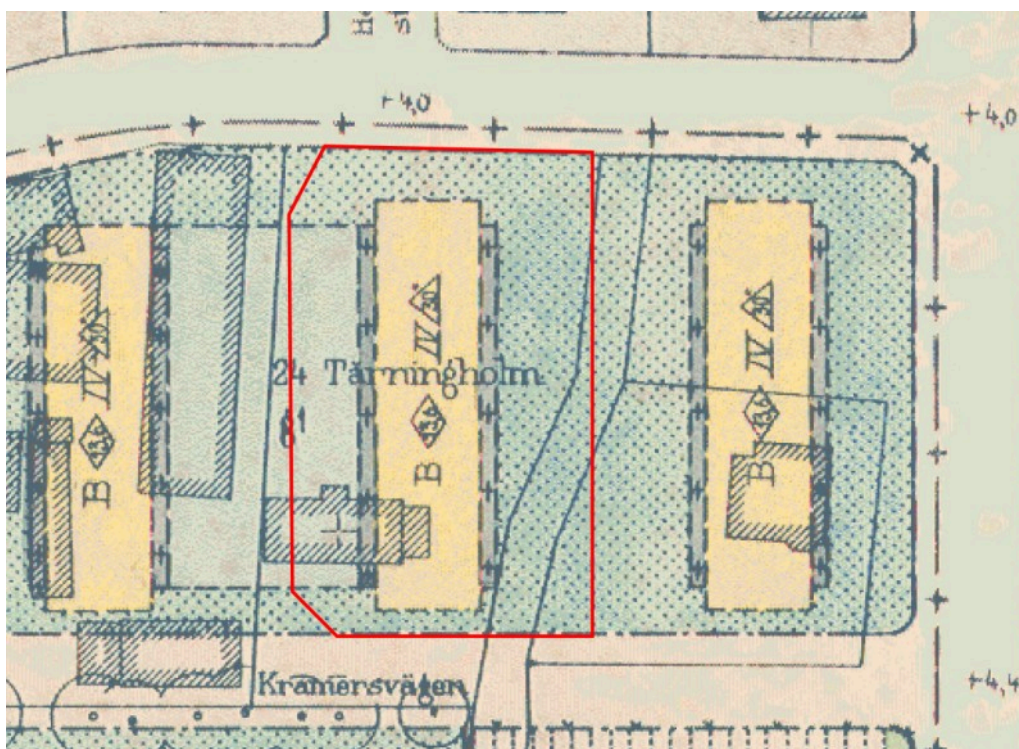
Planläggningens motiv

Planläggningen motiveras av att tillföra fler lägenheter i ett centralt läge utan att ta ny mark i anspråk.

Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 252 (laga kraft 1948). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Tärningholm 8.

Planändringen bedöms möjliggöra cirka sex bostäder.



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan PL 252. Området som berörs av planändringen är markerat med röd linje.

Tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning

Nedan redovisas och motiveras hur detaljplanen ändras och vilka planbestämmelser som utgår och tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Övriga bestämmelser i detaljplan PL 252 gäller fortsatt.

Bestämmelser som tillförs

Följande bestämmelser tillförs stadsplan PL 252. För lokalisering av bestämmelserna, se figur 3.

Egenskapsbestämmelser som tillförs

Takvinkel

o_1 - Största takvinkel för huvudbyggnad är 15 grader.

Motivet är att anpassa tillbyggnaden till den befintliga byggnaden och områdets befintliga miljö.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 18,5 meter. Teknikutrymmen undantas men ska anpassas till byggnadens gestaltning.

Motivet är att möjliggöra en takvåning på bostadshuset.

Utformning

f_1 - Byggnadens femte våning ska utföras/utformas indragen minst 1,35 meter från fasadliv i väster och öster.

Motivet är att anpassa tillbyggnaden till den befintliga byggnaden och områdets befintliga miljö.

För förklaring av vad som avses, se figur 5.

f_2 - Byggnadens femte våning ska utföras/utformas indragen minst 0,75 meter från befintligt fasadliv i norr och söder.

Motivet är att anpassa tillbyggnaden till den befintliga byggnaden och områdets befintliga miljö.

För förklaring av vad som avses, se figur 5.

f_3 - Hörn på byggnadens femte våning ska utföras/utformas indragen minst 2,35 meter i väst och öst samt minst 4 meter i söder och norr.

Motivet är att anpassa tillbyggnaden till den befintliga byggnaden och områdets befintliga miljö.

För förklaring av vad som avses, se figur 5.

Bestämmelser som tas bort

Detaljplan PL 252 - Plankarta

Byggnads höjd

~~13,5 - Område varå byggnad får uppföras till viss höjd.~~

Bestämmelsen ersätts av anpassad
höjdbestämmelse (se h_1).

Våningsantal

~~IV - Antal våningar.~~

Motivet är att möjliggöra fler lägenheter.

Takfall

~~30 grader - Område, för vilket bestämmelser angående
takfallens lutningsvinkel skola gälla. Talet i triangeln
angiver lutningsvinkeln.~~

Bestämmelsen ersätts av bestämmelse anpassad
till den befintliga byggnaden och områdets befintliga
miljö (se o_1)

Detaljplan PI 252 - Bihang

Byggnads höjd

~~7) Inom med siffra i romb betecknat område får byggnad
uppföras till högst den höjd i meter, siffran i romben
angiver.~~

Bestämmelsen ersätts av anpassad
höjdbestämmelse (se h_1).

Våningsantal

~~9) Inom med IV eller V betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst fyra eller fem våningar.~~

~~10) Utöver angivet våningsantal må av vinden vid friliggande gavel högst 40 m₂ inredas till gavelrum i direkt förbindelse med underliggande lägenhet. Den sålunda inredda vinden skall avskiljas från angränsande vind med vägg av brandsäker konstruktion, som uppdrages till yttertak.~~

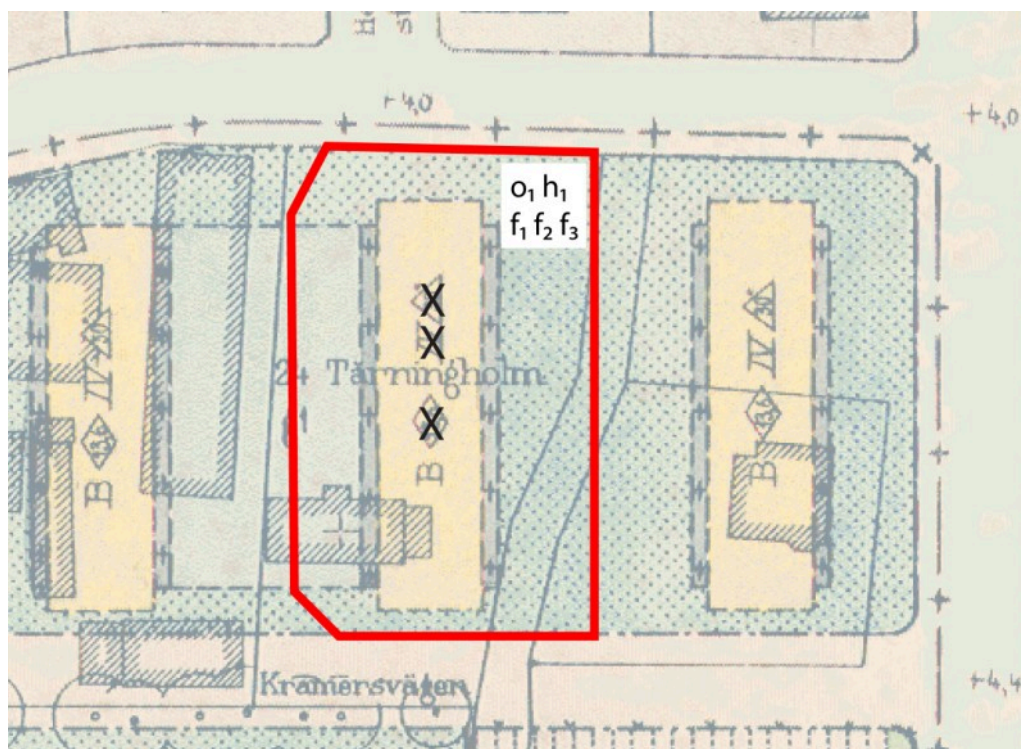
Bestämmelsen ersätts av anpassad
höjdbestämmelse (se h₁).

Takfall

~~12) Inom med siffra i triangel betecknat område får byggnads tak icke givas större lutning mot horisontalplanet än det gradtal, siffran i triangeln angiver.~~

Bestämmelsen ersätts av bestämmelse anpassad
till den befintliga byggnaden och områdets befintliga
miljö (se o₁)

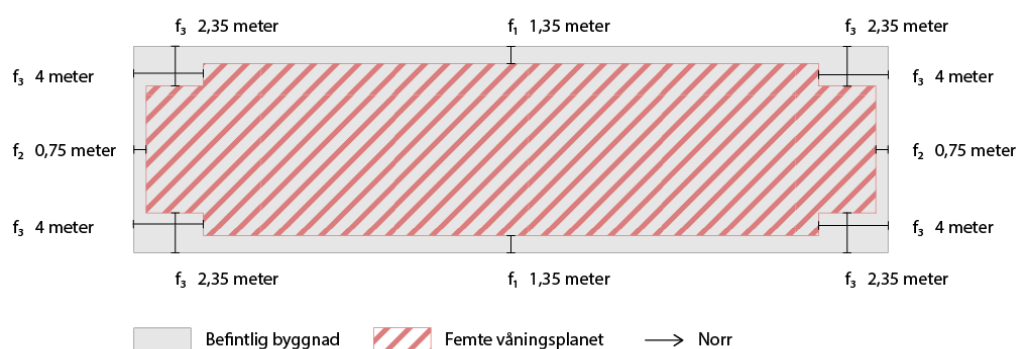
Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Stadsplan PL 252)
gäller fortsatt.



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan (PL 252) med illustration av föreslagna ändringar. Överkryssade planbestämmelser utgår. Tillkommande bestämmelser redovisas med svart text över vit ruta och gäller för hela området som omfattar befintlig bebyggelse. Planområdet är markerat med röd linje.

BETECKNINGAR:	
Stadsplanekarta.	
	Gräns, belägen 3 meter utanför det område för vilket ändring av stadsplanen sökes.
	Fastställd kvartersgräns, avsedd att bibehållas.
	Fastställd kvartersgräns, avsedd att utgå.
	Föreslagen ny kvartersgräns.
	Gräns mellan områden med olika stadsplanebestämmelser.
	Kvartersområde för bostadsändamål.
	Ledningsområde.
	Område, som icke får bebyggas.
	Område, som får bebyggas endast med från huvudbyggnad utskjutande, täckta utbyggnader.
	Område, avsett till gård.
	Område, varå byggnad får uppföras till viss höjd.
	Våringsantal.
	Område, för vilket bestämmelser angående takfallens lutningsvinkel ska gälla. Talet i triangeln anger lutningsvinkeln.
	Allmän platsmark (gata, plantering etc.).
Terrängkarta.	
	Ägo gräns.
	Byggnad.
	Träd.
	Gällande gatuhöjd.

Figur 4. Utdrag ur gällande detaljplan PL 252. Illustrationen visar hur plankartans beteckningar föreslås ändras. Överstrukna planbestämmelser utgår.



Figur 5. Illustration som förklarar vad som avses med utformningsbestämmelser f_1 - f_3 .

Förutsättningar och konsekvenser av ändringen

Bedömning av miljöpåverkan

Planändringens genomförande bedöms preliminärt 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. De föreslagna ändringarna påverkar främst byggnadens tak i form av påbyggnaden av ytterligare en våning. För att begränsa negativ påverkan på stadsbilden samt riksintresse för kulturmiljö och möjliggöra en indragen takvåning som är anpassad till den befintliga byggnaden och områdets befintliga miljö införs utformningsbestämmelser.

Planändringen bedöms vara genomförbar utan att stadsbilden påverkas negativt eller att byggnadens värde äventyras på det sätt som avses i förvanskingsförbudet (PBL 8 kapitlet 13 §) och varsamhetskravet (PBL 8 kapitlet 17 §).

Miljö och hälsa

Stadsbild, arkitektur och gestaltning

Nuläge

Planändringen berör fastigheten Tärningholm 8 som utgör den västra delen av kvarteret Tärningholm i Rönneholm. Kvarteret gränsar till Kramersvägen i söder, Mariedalsvägen i öster och Västra Rönneholmsvägen i norr.



Figur 6. Flygfoto över närområdet, vy från sydväst. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

Stadskaraktären i området består av flera kvarter bestående av lamellhus från 40-, 50- och 60-tal med en genomgående bruksfunktionalistisk arkitektur och stil. Raka linjer och frånvaron av överflöd i det byggda är återkommande drag. Det dominerande fasadmaterialet är tegel i olika kulörer och former men även flera putsade hus förekommer i området.

Byggnaden på fastigheten Tärningholm 8, byggd 1958, är ett tidigt exempel på Jeanecke Samuelsson Arkitektkontors stil. Huset har ett flackt tak, vitmålade betongdetaljer och rött tegel som kompletteras med en mörkgrön kulör i entrévåning och i gavelmotivens glas- och fönsterpartier. Husets väl synliga gavlar spelar en arkitektonisk huvudroll genom dess framträdande vita betonginramning och stora fönster. Till skillnad från husets långsidor skapas här ett storformat som gör att man läser ihop gavlarna som en helhet, delvis frigjorda från våningshöjders ofta begränsande estetik.

Byggnaden är känslig för tillägg som inte anpassas till dess befintliga utformning, karaktär och särdrag eller till den omgivande arkitekturen, vilket gör dessa kvaliteter viktiga att beakta vid framtida förändringar. Byggnaden uppvisar tydliga tidstypiska drag i sin arkitektur. Långsidornas symmetri i kontrast till gavlarnas asymmetri, fönstersättningen, materialvalen samt de omsorgsfullt utformade detaljerna i både fasader och interiörer ger byggnaden en särpräglad karaktär.

Konsekvenser

Den nya bostadsvåningen föreslås utformas med utgångspunkt i den befintliga byggnadens tidstypiska karaktär. Vid anpassningen ska hänsyn tas till byggnadens volym, proportioner och detaljer för att säkerställa att tillägget samspelar med både huset och den omgivande miljön. Fasadmateriäl bör förhålla sig till byggnadens befintliga karaktär.

Förslaget till ändring av detaljplan har utformats med hänsyn till värdena och bedöms säkerställa detta genom tillförda utformningsbestämmelser. Bedömningen är att anpassningar av höjd, takvinkel och indrag är tillräckliga för att tillgodose dessa värden och bevara byggnadens och områdets karaktär.

Den sammantagna bedömningen är att det föreslagna tillägget kan genomföras utan att riskera att påtagligt påverka stadsbild, arkitektur eller gestaltning negativt.

Kulturmiljö

Nuläge

Fastigheten Tärningholm 8 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.

Uttryck för riksintresset bedöms vara "Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt".

Konsekvenser

Den tillkommande bebyggelsen regleras med utformningsbestämmelser för att begränsa negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Bedömningen är att anpassningar av höjd, takvinkel och indrag är tillräckliga för att undvika negativ påverkan och för att bebyggelsen ska förhålla sig varsamt till områdets kulturhistoriska värden.

Planändringen bedöms vara genomförbar utan att stadsbilden påverkas negativt eller att byggnadens värde äventyras på det sätt som avses i förvanskningförbudet (PBL 8 kapitlet 13 §) och varsamhetskravet (PBL 8 kapitlet 17 §).

Anpassningarna av höjd, takvinkel och indrag bedöms även här vara tillräckliga för att tillägget ska kunna genomföras utan negativ påverkan på byggnadens arkitektoniska uttryck eller dess roll i stadsbilden.

Dagsljus och utblickar

Nuläge

Byggnadens tak är idag ett flackt pulpettak. Centrerat finns även två uppskjutande teknikutrymmen och en vädringsbalkong.

Konsekvenser

Tillkommande bostäder bedöms kunna uppnå kraven på dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR).

Alla rum där människor vistas mer än tillfälligt bedöms även kunna uppföras med BBR:s krav på utblickar.

Planändringen bedöms inte försämra dagsljusförhållanden eller möjligheten till utblickar för befintliga lägenheter, varken i aktuell byggnad eller bostäder i omgivningen.

Ljudisolering och rumshöjd

Konsekvenser

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

Fastighetsgemensamma system

Konsekvenser

Tillkommande lägenheter ökar belastningen på 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. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Fastigheten bedöms ha kapacitet för att hantera avfall från tillkommande lägenheter.

Förråd för tillkommande lägenheter kan anordnas på tillkommande bostadsvåning.

Gårdsmiljö

Nuläge

Bostadsgården är cirka 1 000 kvadratmeter (exklusive parkeringsyta) och 2 285 kvadratmeter totalt. Gården löper runt byggnadens samtliga sidor. I öster är gården till största del hårdgjord med en parkeringsyta i två våningar. I väster innehåller gården cykelparkering, uteplats, buskar, träd, gräsytor och lekplats. I söder finns buskar och infart till parkeringsytan. I norr finns buskar och cykelparkering, i övrigt är denna del hårdgjord med stenbeläggning.

I dagsläget utgörs ytan för gemensamma sociala och rekreativa funktioner av cirka 1 kvadratmeter per 100 kvadratmeter BTA. Gården bedöms inte uppfylla stadsbyggnadskontorets riktlinjer för bostadsgårdar (2022) eftersom en stor del av bostadsgården utgörs av parkeringsyta och ytan för gemensamma sociala och rekreativa aktiviteter samt grönska är liten.

Konsekvenser

Tillkommande lägenheter innebär att belastningen på gårdsmiljön ökar eftersom antalet boende ökar. Ytan för gemensamma sociala och rekreativa funktioner bedöms efter planändringens genomförande vara cirka 5 kvadratmeter per 100 kvadratmeter BTA. I planerat projekt föreslås även privata uteplatser till majoriteten av lägenheterna på takvåningen, vilket kan minska det faktiska behovet och nyttjandet av en gemensam gårdsmiljö. Negativa konsekvenser för gårdsmiljön bedöms kunna undvikas genom att gården i samband med utvecklingen rustas upp med anordnade platser för utevistelse och grönska och på så sätt uppfylla stadsbyggnadskontorets riktlinjer för bostadsgårdar.

Omgivningsbuller

Nuläge

Fastigheterna är utsatta för trafikbuller 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 en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Konsekvenser

Enligt underlag från Malmö stad (2022) är fasaderna mot norr och öster mest bullerutsatta. Här beräknas bullernivåerna uppgå till cirka 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdena för uteplats uppfylls på bostadsgården.

Planändringen bedöms vara genomförbar utifrån gällande riktvärden för buller.



Figur 7. Beräknade ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik (Malmö stad, 2022). Planområdet redovisas med svart linje.

Trafik

Nuläge

Fastigheten ligger centralt i staden och tillgången till kollektivtrafik är god. Via cykel nås fastigheterna från Kramersvägen och Västra Rönneholmsvägen. Via bil nås fastigheten från Kramersvägen.

Konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka den allmänna trafiksituationen i området negativt. Tillskottet av lägenheter är litet och därmed bedöms påverkan på trafik vara försumbar.

Parkering

Nuläge

Det finns bilparkeringsplatser på en upphöjd markparkering inom fastigheten. På bostadsgården finns cykelparkeringar.

Konsekvenser

Bilparkeringsbehovet som genereras i och med ändringen av detaljplan beräknas bli cirka 4 bilplatser. Dessa är möjliga att tillgodose inom fastighetens befintliga parkering.

Cykelparkeringsbehovet som genereras i och med ändringen av detaljplan beräknas bli cirka 14 cykelplatser. Dessa är möjliga att tillgodose på fastighetens gård.

För lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Tillgänglig yta för parkeringsplats för rörelsehindrades fordon bedöms finnas på den befintliga parkering inom fastigheten.

I de fall krav på parkering för rörelsehindrades fordon inte kan tillgodoses inom fastigheten, behöver det lösas genom exempelvis parkeringsavtal på annan fastighet.

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

Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Nuläge

Det finns hiss inom fastigheten.

Konsekvenser

I det projekt som ligger till grund för planändringen föreslås cirka sex lägenheter i varierande storlek. Befintliga och tillkommande lägenheter i fastigheten föreslås tillgängliggöras genom en anpassning av fastighetens befintliga hissar. Befintliga trappor förlängs upp till ny bostadsvåning.

Vid lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea kommer krav på full tillgänglighet att ställas i bygglovsskedet på samtliga bostadslägenheter och bostadskomplement.

Nödvändiga krav på tillgänglighet och slutlig bedömning fastställs i bygglovet.

Kommunal service

Nuläge

Planområdet ligger centralt i staden och i närområdet finns det gott om kommunal service såsom förskola, skola och lekplatser.

Konsekvenser

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

Tidigare ställningstaganden

Ändringen av detaljplan berör område av riksintresse för kulturmiljövård, MK 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".

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 nämnvärt.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Malmö stad bedöms vara fortsatt aktuell.

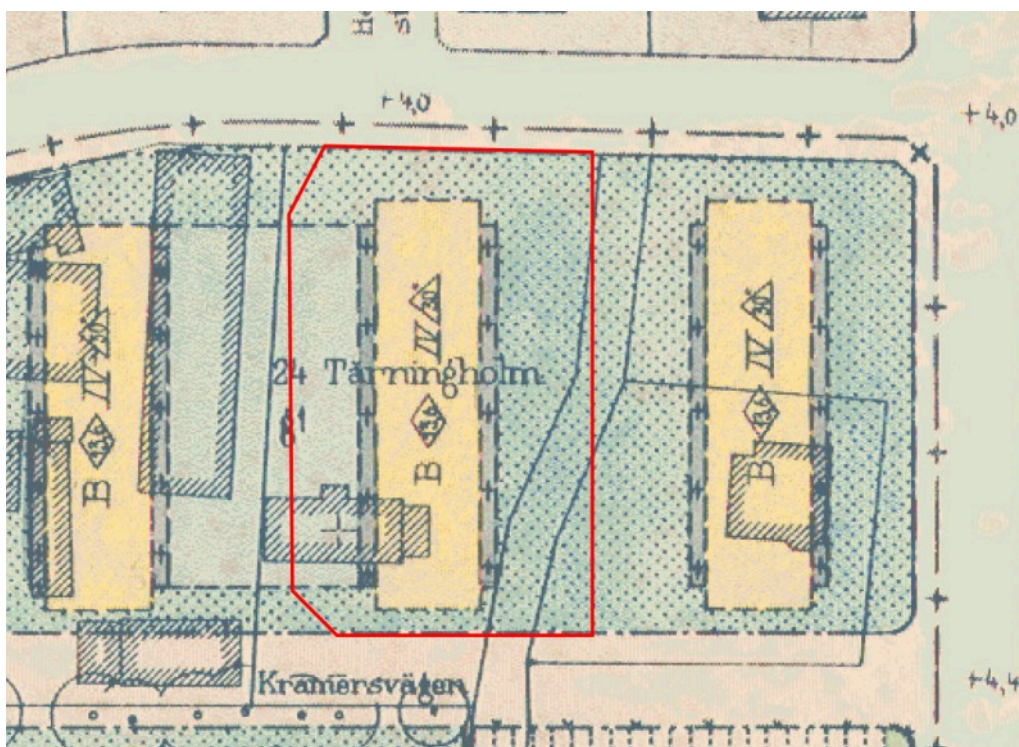
Planområdet redovisas i översiktsplanen som befintlig blandad stadsbebyggelse.

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 252 (laga kraft 1948).

Gällande detaljplan medger kvartersområde för bostadsändamål, i fyra våningar med en byggnadshöjd på 13,5 meter och en högsta takfallsvinkel på 30 grader. Utöver angivet våningsantal får vind vid friliggande gavel (högst 40 kvadratmeter) inredas. Vidare anger gällande detaljplan att det finns område avsett till gård samt att gård inte får bebyggas.



Figur 8. Utdrag ur gällande detaljplan PL 252. Området som är aktuellt för ändring är markerat med röd linje.

Genomförande

Utrymning

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

För flerbostadshus är huvudregeln att utrymning ska ske utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom ett brandskyddat trapphus (Tr2-trapphus) eller två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Den aktuella byggnaden har två trapphus med entréer från gata. I det förslag som ligger till grund för planförslaget sker utrymning via gemensam utrymningskorridor som leder till två av varandra oberoende trapphus.

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

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