

Detaljplan för del av fastigheten Bornholm 6

PLANUPPDRAG



Underlag till begäran om planuppdrag för del av fastigheten Bornholm 6

Sammanfattning

Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för beslutet om planläggningen och ligger till grund för det fortsatta planarbetet. Det är stadsbyggnadsnämnden som ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja ett arbete med detaljplan.

Planuppdraget avser en förtätning med bostäder inom ett befintligt bostadskvarter. En eller flera byggnader föreslås placeras mellan befintliga bostadsbyggnader, i första hand i anslutning till Kramersvägen. Bottenvåningen mot Kramersvägen ska även rymma lokal för centrumverksamhet.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets karaktär av öppen kvartersstad, och placeras så att gaturummet upplevs tryggt och levande.

Befintliga bostadskvaliteter så som tillgång till bostadsgård av god kvalitet ska värnas och utvecklas. Gårdsmiljön ska studeras särskilt för att minska strålningstemperaturen vid extremvärme.

Ny bebyggelse inom fastigheten kan i huvudsak uppföras på redan hårdgjord mark. Fastigheten är idag hårdgjord i stor utsträckning.

En ny detaljplan enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd mars 2027, granskning oktober 2027, antagande februari 2028 och laga kraft mars 2028.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets karaktär, och placeras så att gaturummet upplevs tryggt och levande.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Motiv, långsiktiga mål och ambitioner

Motiv till planläggningen

Ny bebyggelse på fastigheten kan göra upplevelsen av gaturummet tryggare och mer levande. Ny bebyggelse kan också öka boendekvaliteter inom kvarteret, särskilt exponeringen av extremvärme.

Långsiktiga mål

Ny bebyggelse enligt planuppdraget kan bidra till översiktsplanens prioriterade inriktning om en nära, tät, grön och blandad stad. Ny bebyggelse inom fastigheten kan i huvudsak uppföras på redan hårdgjord mark, och innebär fler bostäder i ett centralt läge. Detta skapar långsiktiga förutsättningar för en låg klimatpåverkan.

Jämlikhetsambition

Detaljplanen ska bidra till att bostadsgården upplevs trygg, trivsamt och lekvänlig. En bostadsgård av god kvalitet är viktig för att skapa goda förutsättningar för de boendes rekreation, hälsa och möjlighet att lära känna sina grannar. Det är särskilt viktigt att beakta barns behov av trygga lekmiljöer, eftersom barn inte har samma möjlighet att välja sin vistelsemiljö som vuxna.

Befintliga bostadskvaliteter ska värnas, så att nya och befintliga boende värderas likvärdigt. De boende i kvarteret bör ges möjlighet att komma med synpunkter på ett tidigt planeringsstadium. Detta skapar förutsättningar för god sammanhållning bland de boende.

Klimatambition

Detaljplanen ska möjliggöra att den nya bebyggelsen kan uppföras enligt *Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030*. Eftersom nybyggnation står för en så stor andel av den totala klimatpåverkan är det viktigt att all nyproduktion minimerar utsläppen av växthusgaser.

Bostadsgården och boendemiljön ska erbjuda ett gott lokalklimat. Värmesituationen vid extremvärme ska förbättras med hjälp av träd och annan vegetation som erbjuder skugga, och med hjälp av ny bebyggelse. Det är viktigt eftersom tillfällen och perioder med extremvärme kommer att bli vanligare i framtiden.

Kvalitetsambition

Bebyggelsens utformning och omfattning ska anpassas till och bidra till platsens särart. En platsanalys ska tas fram i ett tidigt skede av planprocessen och ska säkerställa att viktiga värden tas tillvara och utvecklas. En platsanalys underlättar planeringsprocessen och ger goda förutsättningar för att förslaget får de kvaliteter som platsen och de boende behöver och efterfrågar.

Bebyggelsen ska knyta an till Kramersvägen, med entréer mot gatan, och med en skala som binder samman planområdet med omgivande bebyggelse. Bottenvåningen ska utformas med särskild omsorg, och rymma lokaler för verksamheter. Bebyggelsens möte med gatan ska studeras särskilt med fokus på trygghet och gestaltning.

Kramersvägen, i avsnittet längs fastigheten, kan idag

upplevas som en otrygg och tråkig baksida, och skiljer sig mycket från hur annan bebyggelse i Rönneholm förhåller sig till gaturummet.

De befintliga boendekvaliteterna i form av balkonger, uteplatser och en ljus och luftig bostadsgård ska värnas, även om förtätningen kommer att innebära en mindre bostadsgård. Det är viktigt att förtätningen bidrar till att förbättra den fysiska miljön för de boende inom kvarteret, vilket kan göras genom den nya bebyggelsens utformning och en upprustning av utemiljön.

Placering och omfattning av ny bebyggelse ska också ta hänsyn till omgivande befintliga bostadskvarter.

Sökande

Sökande av detaljplanen är Stena Bygg AB.

Läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Rönneholm i västra Malmö och omfattar en del av fastigheten Bornholm 6. Fastigheten är cirka 8 800 kvadratmeter. Planområdets avgränsning kommer att utredas i planarbetet, men omfattar preliminärt cirka 4 000 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar till allmän plats på två håll, Kramersvägen i norr respektive Dammfrigången i öster. I söder och väster gränsar fastigheten till kvartersmark med bostäder.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Planområdet omfattar en del av fastigheten Bornholm 6 inom röd markering. Preliminär planområdesgräns visas med streckad linje.

Planuppdragets innehåll

Beskrivning av planuppdraget

Planuppdraget avser en ny detaljplan.

Detaljplanen ska möjliggöra en förtätning inom fastigheten med bostäder i en eller flera byggnader. Bebyggelsen ska placeras mellan befintliga bostadshus, i första hand i anslutning till Kramersvägen. Mot Kramersvägen ska även lokal för centrumverksamhet inrymmas.

Detaljplanen ska säkerställa att den nya bebyggelsen inlemmas i områdets särskilda bebyggelsekaraktär.

Planområdets utbredning ska fastställas i planarbetet beroende på den nya bebyggelsens placering. Antal nya bostäder kommer att utredas i det kommande planarbetet.



Flygbild från norr mot söder, röd linje markerar preliminär utbredning av planområdet.

Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet

Följande utredningar bedöms preliminärt vara nödvändiga i detaljplanearbetet:

- Kvalitet i den byggda miljön
 - Platsanalys och stadsbyggnadsidé
 - Stadsbilda- och volymstudier, gestaltning
- Grönstruktur och naturvärden
 - Gårdsutformning och förutsättningar för högre vegetation
- Jämlikhet i planprocessen
 - Involvering av boende
- Trafik och mobilitet
 - Angöring, mobilitet och parkering
- Teknisk infrastruktur
 - Höjdsättning av mark, dagvatten och översvämningsrisker (skyfall)
 - Ledningar och tekniska anläggningar
- Omgivningspåverkan och risker
 - Föroreningar i mark
 - Dagsljus
 - Solljus
 - Hälsofarlig värme

Behov av fler utredningar och analyser kan tillkomma under detaljplanearbetet.

Planförfarande, planprocess och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planförslaget är förenlig med översiktsplanen
- planförslaget är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planförslaget har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planförslaget har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan ska genomföras i ett tidigt skede av planarbetet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör följande preliminära bedömning av tidplanen för detaljplanearbetet:

- Samråd - mars 2027
- Granskning - oktober 2027
- Antagande - februari 2028
- Laga kraft - mars 2028

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 anger att den aktuella fastigheten ingår i befintlig blandad stad. Blandad stad omfattar de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande. Riktlinjerna för blandad stad anger bland annat att:

- Ny bebyggelse ska placeras så att den bidrar till stadsliv och trygghet.
- Förtätning ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor.
- Mer grönska ska eftersträvas i hela staden, kvaliteten höjas och andelen hårdgjorda ytor minska.

Bostadsbebyggelse ska:

- stimulera till möten mellan människor i alla åldrar och tillgodose behov av lek, vila och fritid hos olika åldersgrupper. Grupper med begränsade rörelsemönster ska särskilt beaktas.

Översiktsplanen anger vidare att området ligger inom stadskaraktären öppen kvartersstad med en medelhög täthet. Vid förtätning ska förändringarna relatera till den existerande karaktären. Fastigheten gränsar till uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Läs mer under avsnittet Övriga förutsättningar - Bebyggelse- och stadsbild.

Området har fyra av fem parkstorlekar inom rimligt avstånd, enligt grönmodellens klassificering. Området är en del av staden som kategoriseras som fotgängarzon, vilket innebär att fotgängares tillgänglighet och trygghet är särskilt prioriterad. Dammfrigången är utpekad som ett sekundärt huvudcykelstråk.

Planuppdraget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Översiktsplanen är aktuell för området.

Arkitekturstaden

Arkitekturstaden Malmö är stadens arkitekturprogram som antogs av Kommunfullmäktige 2018. Det är vägledande och styr inriktningen för hur Malmö stad arbetar med formandet av den byggda miljön. I arkitekturstaden anges bland annat att arkitekturen ska:

- Främja livet i stadens rum
- Stärka Malmös särart
- Gestaltas i relation till sin omgivning

Mer malmöitisk arkitektur

Utöver Arkitekturstaden kommer dess fördjupning - *Mer malmöistisk arkitektur* - att vara relevant under planarbetet. Dokumentet kommer framför allt att användas i arbetet med en platsanalys.

Planbesked

Positivt planbesked har lämnats av stadsbyggnadsnämnden 2024-02-27.

Planbeskedet gavs med ett antal förutsättningar. Till exempel ska ny bebyggelse anpassas till omgivande miljö vad gäller placering, volym, form och gestaltning. Befintliga funktioner som påverkas av ny bebyggelse behöver ersättas.

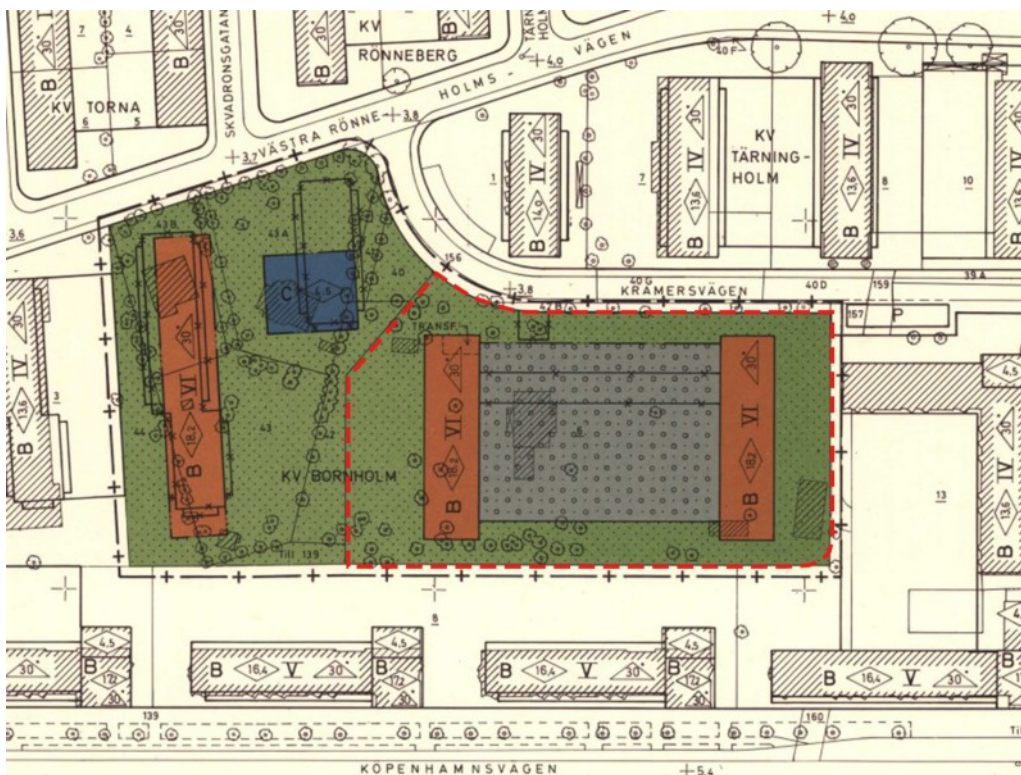
Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för bostadsgårdar samt riktlinjer för levande bottenvåningar ska vara vägledande.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (PL1160) från 1974 medger kvartersområde för bostadsändamål för fastigheten med byggrätt för två flerbostadshus i vardera sex våningar.

Byggnadshöjden är reglerad till 18,2 meter och 30 graders taklutning. Marken mellan flerbostadshusen får underbyggas. I övrigt får mark inom fastigheten inte bebyggas. Planuppdraget berör en del av av gällande detaljplan.

För fastigheten gäller fastighetsindelingsbestämmelse (252B).



Gällande detaljplan PL1160. Fastigheten Bornholm 6 är markerad med röd streckad linje.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

Riktlinjer för levande bottenvåningar (2022-03-23)

Ny bebyggelse placerad mot Kramersvägen ska ges en utformning och ett innehåll som bidrar med liv och rörelse i gaturummet.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö (2022-12-15)

Eftersom bostadsgården är stor har bostadsgården goda förutsättningar att uppnå riktvärdena för friyta även efter förtätning med fler bostäder. Bostadsgården ska studeras

särskilt med syfte att utemiljön ska kunna göras trivsamt och behagligt.

Trafik- och mobilitetsplan

Malmö stads trafik- och mobilitetsplan (2016) beskriver hur en progressiv och holistisk trafikplanering kan bidra till att skapa ökad livskvalitet för fler malmöbor, besökare och verksamma. Trafiksystemet ska anpassas mer efter människan och bidra till att minska klimatpåverkan.

Fastigheten har utifrån sitt läge goda förutsättningar vad gäller närhet till kollektivtrafik och ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Det finns därmed goda förutsättningar för att arbeta med mobilitetsåtgärder i kommande planerings- och bygglovsskeden.

Riksintressen

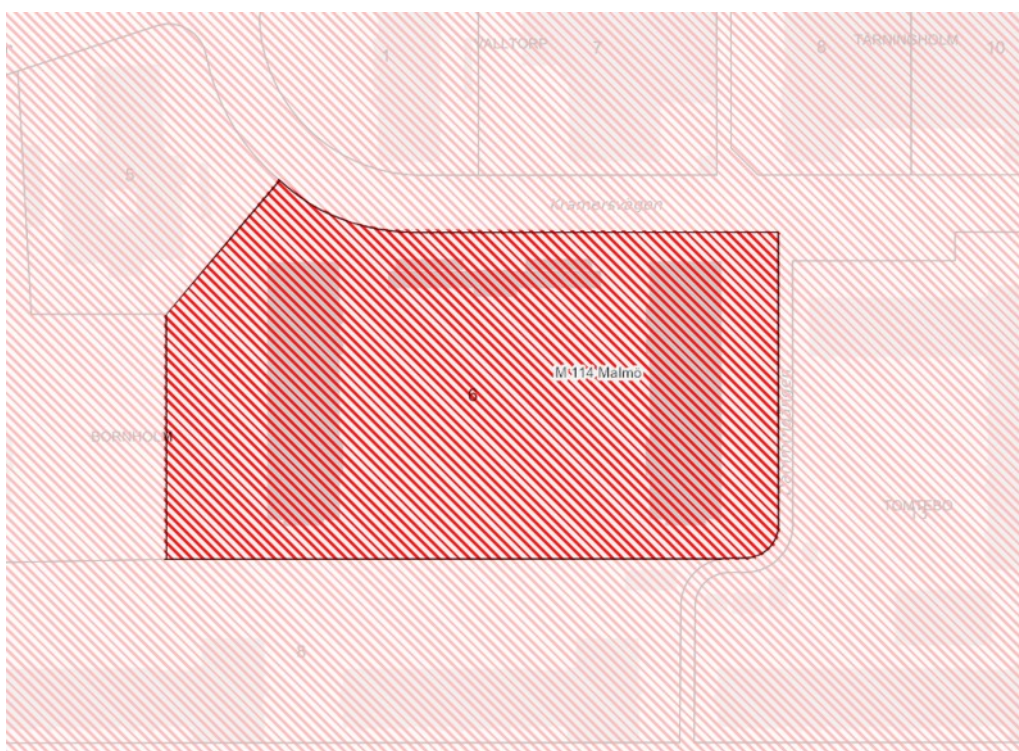
Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresse kulturmiljövård M114 enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken. Riksintressets motivering lyder:

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.

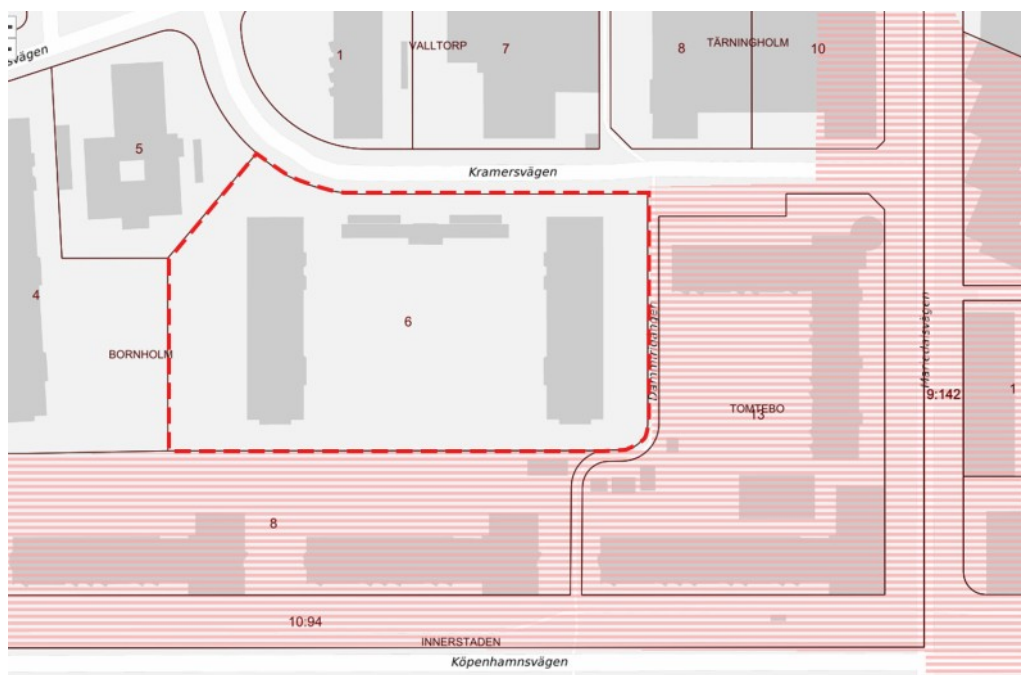
Uttrycket för riksintresset berör planuppdraget bland annat genom följande:

- Tjugotalsklassicistiska områden vid Davidshallstorg, Rönneholm och Värnhemstorget.
- Valfärdssamhällets stadsbyggande med grannskapsenheter och olika bostadsområden.
- Planmönstren, skilda byggnadstyper och stort inslag av grönska i Ribershus, Friluftsstaden och Mellanheden.
- Andra malmöitiska särdrag som den flacka stadsprofilen, bebyggelsetraditionen med mycket tegelhus, ofta med en kontinental prägel, passager för fotgängare genom de större kvartersblocken, trottoarer satta med Höganäsklinkers, utformningen av gatumöblemang och detaljer i det offentliga rummet.



Riksintresse för kulturmiljövård berör hela fastigheten.

Malmö stads ställningstagande är att 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. Som stöd för detta finns inom riksintresseområdet områden som Malmö stad bedömt vara särskilt skyddsvärda ur ett lokalt perspektiv. Därutöver har kommunens bebyggelse klassificerats i olika stadskaraktärer för vilka riktlinjer utarbetats.



Uppmärksamhetsområdet för kulturhistoriskt värdefulla miljöer tangerar fastighetens södra del

Riksintresse för totalförsvaret

Hela kommunen är samrådsområde för Försvarsmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse. Bebyggelsen inom området kommer sannolikt vara lägre än 45 meter och därmed inte beröra riksintresset.

Riksintresse för civil luftfart

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att den ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan.

Befintliga byggnaders högsta delar är cirka 20 meter.

Övriga planeringsförutsättningar

Bebyggelse och stadsbild

Utmärkande i området är gavelställda lamellbyggnader i fyra våningar, men även fem våningar förekommer. Mellan byggnaderna finns ofta gröna bostadsgårdar, där grönskan syns i gaturummet, och grön förgårdsmark. Många byggnader har väl bearbetade gavlar, och ett varierat taklandskap.

Öster och söder om fastigheten finns en annan bebyggelsestruktur med delvis kringbyggda bostadsgårdar. Bebyggelsen i söder längs Köpenhamnsvägen bildar en fond som går att se genom flera kvarter.

Väster om fastigheten finns ett bostadshus med samma utförande och höjd som byggnaderna inom fastigheten och som sannolikt är uppfört samtidigt. Denna byggnaden och de två byggnaderna inom fastigheten har mot söder uttrycksfulla gavlar - uppenbart inspirerade av bebyggelse längs Köpenhamnsvägen. Även byggnadernas höjd motsvarar de högre delarna av bebyggelsen längs Köpenhamnsvägen.

Väster om fastigheten finns det en betydligt nyare byggnad närmast Kramersvägen, med samma höjd men med ett mer bearbetat fasaduttryck.

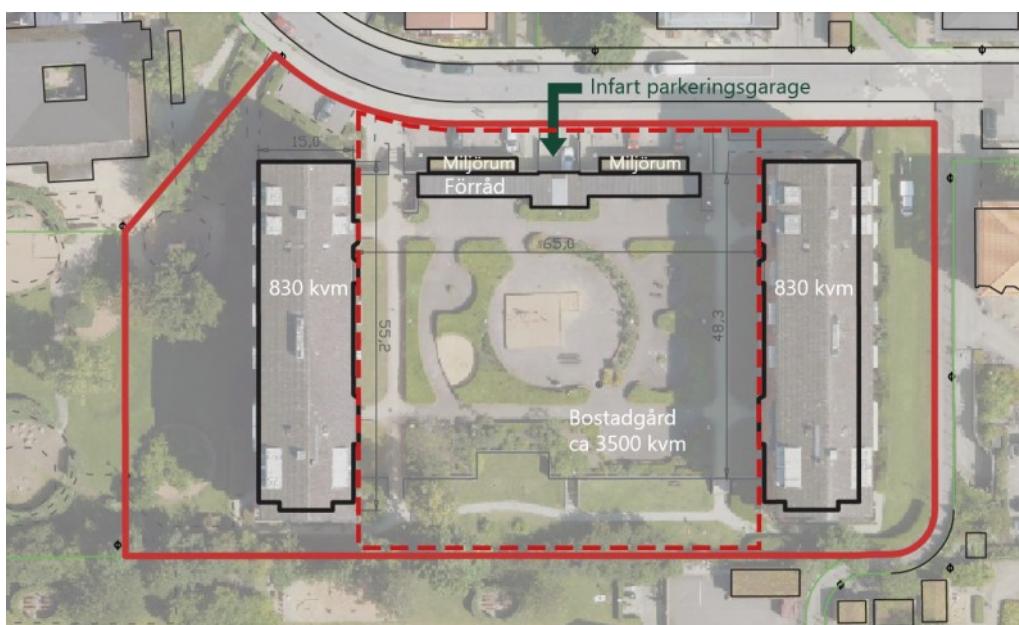
Norr om fastigheten är bebyggelsen lameller i fyra våningar och i vit puts eller tegel. Vissa av byggnaderna har en femte vindsvåning.

Fastighetens två lika höga bostadshus är i rött tegel och har sadeltak. Byggnaderna är placerade på ömse sidor om en upphöjd bostadsgård, som är underbyggd med parkeringsgarage. Byggnaderna är cirka 18 meter höga vid takfot och 20 meter vid taknock, och rymmer sex våningar samt vindsvåning inom delar av taket.

Byggnadernas relativt höga höjd och stora avstånd sinsemellan gör att storkvarteret skiljer ut sig från området i stort. Däremot är lamellernas gavelställda placering och tak- och gavelmotiv mot Köpenhamnsvägen väl anpassat till områdets struktur.

Bostädernas entréer finns mot gården, som nås via trappor och ramp från gatunivån. På bostadsgården, närmast Kramersvägen, finns förrådsbyggnader och cykelparkering.

I marknivå mot Kramersvägen finns miljöhus, nedfart till garage och markparkering för bil. Den upphöjda gården och avsaknaden av grönska ger tillsammans med bostadshusens relativt slutna gavlar ett visst avvisande intryck i gatumiljön.



Bostadsgården är rymlig, men har mest låg vegetation och hårdgjorda ytor. Fastighetens gränser visas med röd linje medan preliminär planområdesgräns visas med streckad linje.



Bostadsgården nås med trappor och ramp från gatan. Mot gatan finns parkering och miljöhus.



Upphöjd bostadsgård och grönyta i fastighetens södra del.



Bostadsgård sedd mot kvarteret norr om Bornholm 6.

Grönstruktur och naturvärden

Bostadsgården mellan de befintliga flerbostadshusen är underbyggd med garage, vilket bidrar till att gårdens grönska främst består av låg vegetation. Öster respektive väster om byggnaderna samt längs fastighetens södra gräns, finns ytor som inte är underbyggda. I södra delen av fastigheten finns en äldre lind.

Väster om den västra byggnaden finns ett par större träd - en yta som delvis används som förskolegård. Denna yta ingår inte i planförslaget.



Lind på södra delen av fastigheten.



Vy från innergården mot den västra byggnaden. Bostadsgården har mest låg vegetation och mycket öppna ytor.

Jämlikhet i planprocessen

De boende kommer att involveras i ett tidigt skede av planeringsprocessen. Särskilt äldre och barn ska tillfrågas, eftersom de i högre utsträckning än andra är beroende av en rekreativ miljö i omedelbar anslutning till bostaden. Äldre är också särskilt utsatta vid extremvärme - vilket är ett problem med dagens utformning av gårdsmiljön.

Trafik och mobilitet

Fastigheten och befintligt underjordiskt garage angörs från Kramersvägen som enda angränsande allmän gata för biltrafik. Öster om fastigheten löper gång- och cykelvägen Dammfrigången.

På kvartersmark mot Kramersvägen finns cirka tio tvärställda parkeringsplatser för bil. I övrigt sker parkering för bil i befintligt garage inom fastigheten. Parkering för cykel finns på bostadsgård, förgårdsmark och i komplementutrymmen inom bostadshusen och i byggnaderna mot Kramersvägen.



Garagedfart från Kramersvägen.

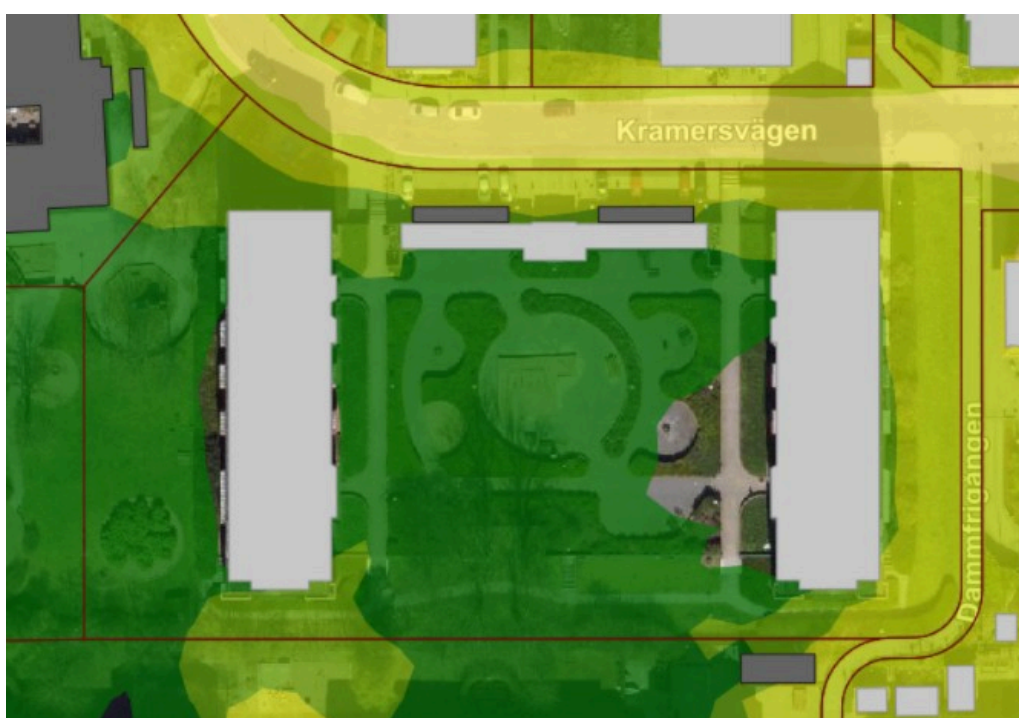
Teknisk infrastruktur

Fastigheten är ansluten till befintlig teknisk infrastruktur. I den västra bostadsbyggnaden finns en nätstation.

Omgivningspåverkan och risker

Buller

Fastigheten är påverkad av vägtrafikbuller från Kramersvägen. Enligt Malmö stads kartering når bullernivåerna i fastighetsgräns mot gatan upp till 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. I övrigt är bullernivåerna låga.



*Beräknade ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik, två meter ovan mark.
(Malmö stad, 2022)*

Buller från vägtrafik

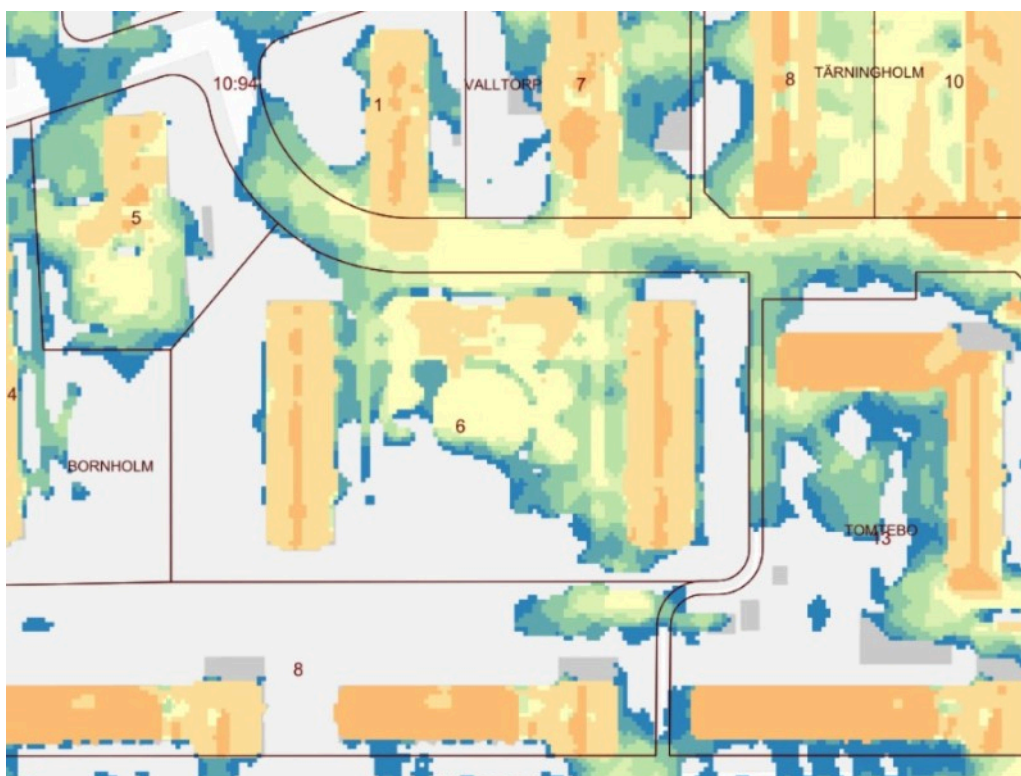
dB(A) < 40
40 ≤ dB(A) < 45
45 ≤ dB(A) < 50
50 ≤ dB(A) < 55
55 ≤ dB(A) < 60
60 ≤ dB(A) < 65
65 ≤ dB(A) < 70
70 ≤ dB(A) < 75
dB(A) ≥ 75

Solljus

Fastigheten är luftigt bebyggd med låg skuggverkan från egen och intilliggande bebyggelse. Bostadsgården har mycket goda solljusförhållanden.

Risk för hälsofarlig värme

Bostadsgården är rymlig, men har mycket begränsad vegetation som kan ge skugga varma dagar. Simulering visar att en stor del av gården kan uppnå mycket hög strålningstemperatur under en stor del av dagen. Sammantaget innebär det en hälsorisk.



Fastigheten Bornholm 6 centralt i bilden. En stor del av bostadsgården har strålningstemperatur över 60 Tmpr som varar under flera timmar. Varaktighet över sex timmar kategoriseras som särskilt hälsofarligt.










Dagvatten och skyfall

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA Syd är huvudman.

Eftersom stora delar av fastigheten är upphöjd är den inre bostadsgården opåverkad vid ett skyfall. Vattenansamling vid skyfall sker framförallt i den västra delen av fastigheten, vid garagenedfart och intill befintlig bebyggelses fasader mot öst och väst där marken är nedsänkt för åtkomst till källare.



Simulering av markavrinning vid ett 100-årsregn, det vill säga var och hur djupt vatten samlas vid ett skyfall. (Malmö stad, 2109)

	0.0 - 0.1 meter
	0.1- 0.2 m
	0.2- 0.3 m
	0.3- 0.5 m
	0.5- 0.7 m
	0.7- 1.0 m
	1- 1.5 m
	>= 1.5 m



Nedsänkta källargångar längs med bebyggelsens ytterfasader.

Samhällsservice och kommersiell service

Tillgången till kommersiell service och till samhällsservice är god i närområdet, med närhet både till centrala funktioner som stadsbibliotek och idrottsplatser. Närmsta kommunala grundskola är Dammfriskolan (F-9). Närmsta kommunala förskola, Dammfri förskola, ligger direkt väster om fastigheten.

Livsmedelsaffär finns i intilliggande kvarter norr om Kramersvägen. Inom 500 meter finns Kronprinsen med stort utbud av kommersiell service samt apotek och vårdcentral.