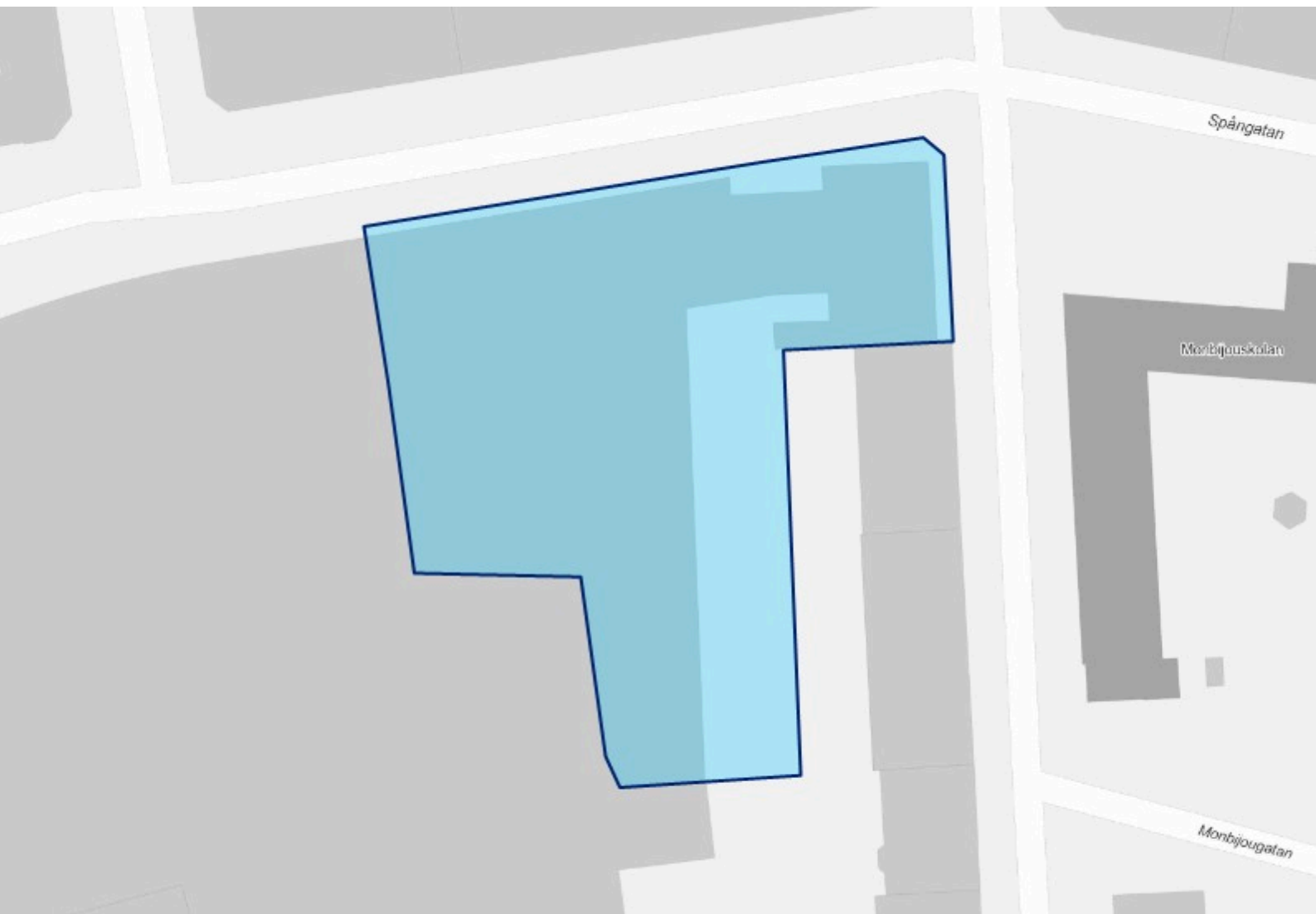




## Ändring av detaljplan för fastigheten Korpen 42 i Rådmansvången

UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

PLANUPPDRAG



# Innehållsförteckning

Planuppdrag.....	1
Inledning.....	3
Planuppdragets innehåll.....	7
Styrande dokument och tidigare beslut.....	11
Övriga planeringsförutsättningar.....	14

# **Underlag till begäran om planuppdrag för fastigheten Korpen 42**

## **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 ändring av detaljplan för att skapa möjlighet att utvidga befintlig livsmedelsbutik på del av fastighetens innergård.

Den sökta åtgärden bedöms kunna prövas genom en ändring av gällande detaljplan. Området ligger i de centrala delarna av innerstaden. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att inom fastigheten pröva att utvidga befintlig livsmedelsbutik, genom en tillbyggnad på en del av fastighetens innergård. Innergården innehåller idag en parkering. Förslaget innebär ett effektivare markutnyttjande. Tillbyggnaden är tänkt att vara i ett plan och ansluta till befintliga enplansbyggnader i norr och väster. Utbredning och höjd på tillbyggnaden hanteras i kommande prövning.

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt: samråd i januari 2027, granskning i september 2027, antagande i april 2028 och laga kraft i maj 2028.

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

Planområdet ligger i norra delen av Rådmansvången och omfattar del av fastigheten Korpen 42. Den föreslagna tillbyggnaden utgör cirka 700 kvadratmeter.

# Inledning

## **Avsikten med ändringen**

Avsikten med ändringen av den gällande detaljplanen är att skapa möjlighet att utvidga den befintliga livsmedelsbutiken på en del av fastighetens innergård. Avsikten med ändringen är även att möjliggöra en förlängning av bostadsgården på taket samt att öka mängden grönska inom fastigheten.

Processen att ändra den gällande detaljplanen innebär en prövning av om den föreslagna regleringen av bebyggelse och byggnadsverk är lämplig eller inte.

## **Motiv, långsiktiga mål och ambitioner**

### **Motiv till planläggningen**

Nuvarande hyresgäst önskar utvidga befintlig livsmedelsbutik genom en tillbyggnad på en del av fastighetens innergård. Innergården rymmer idag en parkering. Förslaget innebär ett effektivare markutnyttjande.

### **Långsiktiga mål**

Det långsiktiga målet är att skapa bra förutsättningar för centrumverksamheter i de centrala delarna av Malmö.

### **Jämlikhetsambition**

Ändringen av detaljplanen ska stärka jämlikhet och social hållbarhet genom att skapa fler arbetstillfällen och bättre tillgång till rekreativa miljöer för både boende och anställda inom fastigheten Korpen 42.

- Utökad butikslokal kan ge fler arbetstillfällen, särskilt för personer som står längre från arbetsmarknaden.
- Fastigheten Korpen 42 ligger i ett område som har brist på parkmiljöer. Det gör det värdefullt att den befintlig gården på taket utökas. Det är viktigt att den nya gårdsytan utvecklas till en grön och lugn plats för återhämtning. Detta förbättrar hälsa och trivsel för dem som bor och arbetar på platsen.

För att uppnå ambitionen behöver takmiljön utformas tillgängligt, tryggt och med tillräcklig grönska och sittplatser så att den kan användas av alla boende och anställda inom fastigheten.

## **Klimatambition**

Ändringen av detaljplanen ska bidra till att stärka platsens klimatanpassning och minska dess miljöpåverkan genom att öka mängden grönska och förbättra hanteringen av dagvatten samt inte försämra skyfallssituation.

- Ökad mängd grönska bidrar till bättre mikroklimat, minskad värmeöeffekt och stärkt biologisk mångfald.
- Förbättrad dagvattenshantering bidrar till att hårdgjorda ytor avlastas och att dagvatten kan tas om hand på ett hållbart sätt.

För att uppnå ambitionen behöver gröna ytor integreras i både mark- och takmiljöer samt kompletteras med lösningar som fördröjer och infiltrerar dagvatten.

## **Kvalitetsambition**

Arbetet med ändringen av detaljplanen ska utgå från de sex dimensionerna för platsbaserad arkitektur enligt riktlinjerna Mer Malmöitisk Arkitektur. Dessa dimensioner ska vägleda

den fortsatta gestaltningen för att säkerställa en högkvalitativ, robust och platsanpassad miljö. En viktig utgångspunkt är till exempel att inte försämma intilliggande bostadsgårdar.

## **Sökande**

Sökande för detaljplanen är Trianon Korpen AB genom Openstudio Arkitekter AB.

## **Läge och areal**

Planområdet ligger i norra delen av Rådmansvången och omfattar del av fastigheten Korpen 42. Fastigheten utgör cirka 4 000 kvadratmeter och aktuell del för tillbyggnaden är cirka 700 kvadratmeter.

Fastigheten gränsar i norr till Spångatan och i öster till Norra Skolgatan. Den är till största delen bebyggd. Den innehåller både verksamhetslokaler, bostäder och ett underjordiskt parkeringsgarage. Den yta som är aktuell för tillbyggnaden är idag en hårdgjord innergård för markparkering. Infarten till gården och det underjordiskt garaget ligger mot Norra Skolgatan i öster.



Orienteringskartan, flygfoto 2025. Fastigheten Korpen 42 är markerad med röd streckad linje. Det område som är aktuellt för tillbyggnad är markerat med heldragen röd linje.



# **Planuppdragets innehåll**

## **Beskrivning av planuppdraget**

Planuppdraget avser en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra en utvidgning av den befintliga livsmedelsbutiken på en del av fastighetens innergård. Den aktuella ytan används idag som parkering. Bilplatserna föreslås flyttas till fastighetens parkeringsgarage, som enligt sökanden har ett överskott av platser.

Den planerade tillbyggnaden avses uppföras i ett plan och ansluta till de befintliga enplansbyggnaderna i norr och väster. Ovanpå den nuvarande butikslokalen finns idag en bostadsgård, och avsikten är att även den nya tillbyggnaden ska utföras med en bostadsgård ovanpå taket. Genom att rusta upp den befintliga gården och anlägga en ny del på tillbyggnaden ska mängden grönska på fastigheten öka.

## **Utredningar och fördjupande analyser i planarbetet**

Följande utredningsbehov bedöms preliminärt vara aktuellt för detaljplanearbetet:

- **Kvalitet i den byggda miljön**
  - Platsanalys
- **Grönytefaktor**
- **Angöring och parkering**
- **Teknisk infrastruktur**
  - Dagvatten och översvämningssrisker (skyfall)
- **Omgivningspåverkan och risker**
  - Dagsljus
  - Solljus

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

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

## **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 (stadsbyggnadsnämndens beslut) - januari 2027
- Granskning - september 2027
- Antagande (stadsbyggnadsnämndens beslut) - april 2028
- Laga kraft - maj 2028

# **Styrande dokument och tidigare beslut**

## **Översiktsplan**

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området.

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

## **Planbesked**

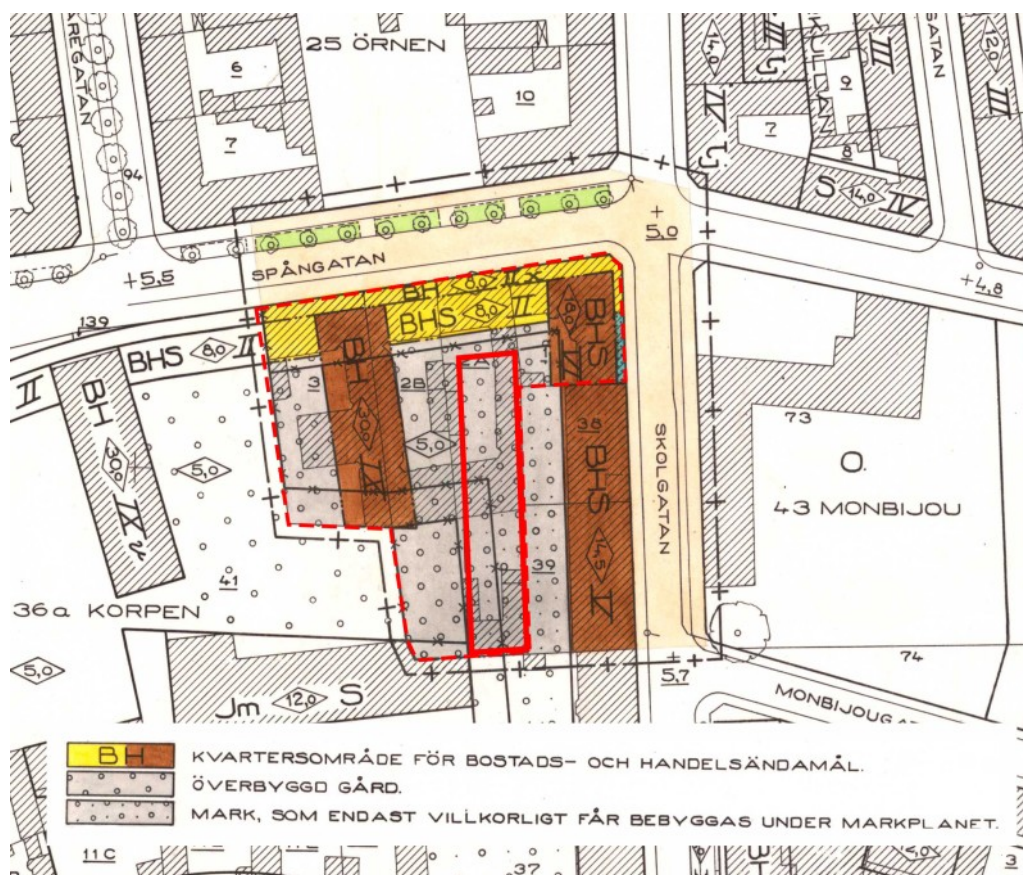
Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2025-03-26.

## **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, PI 805 från 1967, medger bostads- och handelsändamål. På del av befintlig innergård får marken överbyggas och på del endast bebyggas under markplanet. Planuppdraget berör del av gällande detaljplan.

En ändring av detaljplanen enligt planuppdraget bedöms vara förenlig med syftet i den gällande detaljplanen.

Område omfattas av tomtindelningsplan 591K.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Fastigheten Korpen 42 är markerad med röd streckad linje. Det område som är aktuellt för tillbyggnaden är markerat med heldragen röd linje.

## Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planarbetet:

### Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23) genom att främja utveckling av lokaler för verksamheter i bottenvåning.

### Riktlinjer för grönytefaktor

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2014-12-11). Idag är området hårdgjort och underbyggt med garage. Grönytefaktor bör utredas i kommande planarbetet.

### Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Planuppdraget omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15). Planförslaget innebär en förändrade förutsättningar för bostadsgården för aktuell fastighet och eventuellt även för angränsande fastigheter.

## **Riksintressen**

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, M 114 Malmö. Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka riksintresset.

## **Övriga planeringsförutsättningar**

### **Grönstruktur och naturvärden**

Området är hårdgjort och underbyggt med garage.  
Grönytefaktor bör utredas i kommande planarbetet.

### **Trafik och mobilitet**

Innergården innehåller idag en parkering. Bilplatser föreslås flyttas till fastighetens parkeringsgarage under mark som enligt sökande idag har ett överskott på platser. Detta behöver studeras vidare i kommande detaljplanearbete.

Även varuleverans sker på innergården idag. Trafiksäkra lösningar för varuleverans behöver studeras vidare i kommande detaljplanearbete.

### **Omgivningspåverkan och risker**

Bostadsgårdarna öster om planområdet är långsmala.  
Skuggning på bostadsgårdarna och påverkan på dagsljus för bostäderna behöver utredas i kommande planarbete.