



del av fastigheten Bennet 2

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	3
2. Detaljplanens innehåll	5
3. Förutsättningar och konsekvenser	27
Allmänna intressen	28
Fysisk miljö	29
Sociala frågor	34
Service	45
Hälsa och säkerhet	47
Trafik	56
Miljö	60
Geotekniska förhållanden	69
Kulturmiljö	70
Teknik	72
Gällande planer och program	75
Riksintressen	79
4. Genomförande	81
Mark- och utrymmesförvärv	82
Fastighetsrättsliga frågor	83
Tekniska frågor	84
Ekonomiska frågor	85
Organisatoriska frågor	86
5. Planeringsunderlag	87
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	88
Kommunala planeringsunderlag	95

Sammanfattning

Planförslaget gör det möjligt att uppföra ett 16 våningar högt flerbostadshus med centrumverksamheter i de två nedersta våningarna inom planområdet. Totalt möjliggör detaljplanen knappt 60 lägenheter och 1 800 kvadratmeter centrumverksamhet. Byggnaden ska uppföras med höga klimatambitioner och en omsorgsfull gestaltning, både som helhet och i sina detaljer. Byggnaden behöver möta boende, verksamma och besökande på ett inbjudande sätt i ögonhöjd såväl som på långt avstånd. Planförslaget möjliggör också en breddning av Bennets väg för att ge bättre plats åt fotgängare.



Figur 1: Illustration av föreslagen bebyggelse (Kjellander Sjöberg, 2024b).

Planläggningen motiveras av att kunna stärka utvecklingen av Rosengårdsstråket, i enlighet med planprogrammet för Törnrosen och del av Örtagården (Pp 6044), och att kunna förverkliga förslaget på en hög byggnad längs Rosengårdsstråket. Byggnaden ska öka orienterbarheten i närområdet och fungera som ett landmärke och en målpunkt både på lokal nivå och i ett större sammanhang.

De långsiktiga målen med planläggningen är att fortsätta den positiva utvecklingen som beskrivs i planprogrammet genom att skapa en mötesplats för boende i närområdet och en destination för boende i andra delar av Malmö.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en byggnad för bostäder och centrumändamål. Byggnaden ska utformas så att den framstår som ett landmärke och målpunkt både på lokal nivå och i ett större sammanhang. Syftet är också att möjliggöra en breddning av Bennets väg för att ge bättre plats åt fotgängare.

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

Planförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget 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.

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet förutsättningar och konsekvenser.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Det innebär att det är kommunen som ansvarar för att bygga ut och sköta all mark som enligt detaljplanen är allmän plats.

Genomförandetid

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

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdet omfattar en cirka 5 900 kvadratmeter stor del av fastigheten Bennet 2, söder om Bennets väg. Planområdet omfattar en grusyta där det tidigare låg en byggnad för handel, omkringliggande befintlig bebyggelses bostadsgård med underliggande parkeringsgarage och befintlig bebyggelses vindfång och entrétak.

Planområdet avgränsas i norr av Bennets väg. Åt söder, öster och väster avgränsas planområdet av befintlig flerbostadshusbebyggelse i fem, tre respektive nio våningar.

Underliggande parkeringsgarage är i dagsläget delvis planstridigt eftersom dess utbredning går utanför det område i gällande detaljplan som är markerat för parkeringsändamål, in under mark som inte får bebyggas och delvis in under byggrätterna för befintlig bebyggelse. Även byggnadsdelar som skjuter ut från befintlig bebyggelses fasadliv är planstridig. Plangränsen går därför i den befintliga bebyggelses fasadliv, medan utskjutande byggnadsdelar och -element omfattas av aktuell detaljplan. Detta är nödvändigt för inte underliggande parkeringsgarage och utskjutande byggnadsdelar på befintlig bebyggelse ska bli planstridiga i det nya förslaget till detaljplan.



Figur 2: Ortofotograf av planområdet med omgivning. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Detaljplanen medger bostadsändamål, centrumändamål och parkeringsändamål under mark för den norra halvan av planområdet. För en begränsad del medges också en underjordisk nätstation, så att den befintliga underjordiska nätstationen ska kunna ligga kvar. För den södra halvan av planområdet medges bara bostadsändamål. För ett smalt område längs med Bennets väg innehåller detaljplanen också allmän platsmark för gata.

Inom den norra delen föreslås en byggrätt för en byggnad som kan uppföras till en högsta nockhöjd av 58,5 meter, motsvarande sexton våningar och ett teknikutrymme och en takterrass. Byggnaden föreslås uppföras i anslutning till Bennets väg, på platsen för den före detta handelsbyggnaden. Utöver höjdbegränsningar för de olika byggnadsvolymer har byggrätten också försetts med planbestämmelser som bland annat styr utformning och utnyttjandegrad.

Inom den södra delen begränsas markanvändningen på så sätt att marken inte får förses med byggnad ovan jord respektive med att marken endast får förses med komplementbebyggelse och andra anläggningar än byggnader. Inom hela södra delen tillåts dock att marken underbyggs med ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage.

Bilparkering ska anordnas i det befintliga underjordiska parkeringsgaraget, som bedöms ha kapacitet för den nya bebyggelsen. Undantag görs för viss angöringsparkering avsedd för rörelsehindrades fordon.

Motiv och långsiktiga mål

Planläggningen motiveras av att kunna stärka utvecklingen av Rosengårdsstråket i enlighet med planprogrammet för Törnrosen och del av Örtagården (Pp 6044). Planprogrammet innehåller förslag på en hög byggnad längs Rosengårdsstråket, som ska öka orienterbarheten i närområdet och fungera som ett landmärke och en målpunkt både på lokal nivå och i ett större sammanhang.



Figur 3: Strukturplan från planprogrammet för Törnrosen och del av Örtagården som visar föreslagna stadsutveckling. Aktuell planområde är markerat med streckad svart linje.

De långsiktiga målen med planläggningen är att lägga grunden för den positiva utvecklingen som beskrivs i planprogrammet genom att skapa en mötesplats för boende i närområdet och en destination för boende i andra delar av Malmö.

Sammantaget är det viktigt att byggnaden uppförs med höga klimatambitioner och att den får en omsorgsfull gestaltning både som helhet och i sina detaljer. Byggnaden behöver möta boende, verksamma och besökande på ett inbjudande sätt i ögonhöjd såväl som på långt avstånd.

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är en vidareutveckling av förslaget i planprogram för Törnrosen och del av Örtagården (Pp 6044) från 2015 (stadsbyggnadskontoret), som i sin tur nämner tävlingsförslaget Culture Casbah av arkitektkontoret Lundgaard & Tranberg Arkitekter (2011) som en viktig utgångspunkt. Tävlingsförslaget består dels av en omdaning av Rosengårdsstråket och en platsbildning i korsningen mellan Bennets väg och Västra Kattarpsvägen, och dels av en hög byggnad med ett delvis publikt innehåll. Aktuell detaljplan omfattar den höga byggnaden.

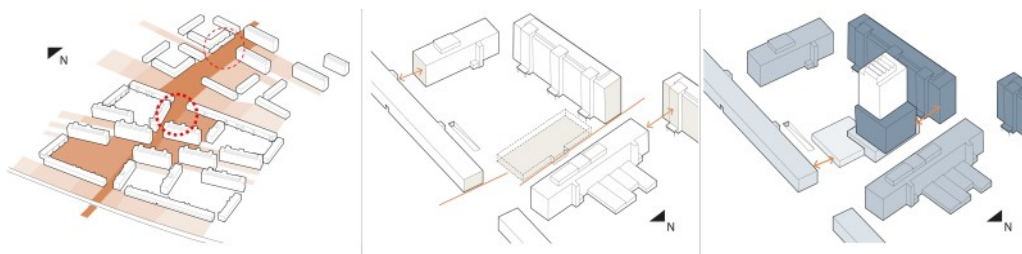
	STADEN	RUMMET	HUSET/PLATSEN
FUNKTION	Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö	Arkitekturen ska främja livet i stadens rum	Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig
FORM	Arkitekturen ska stärka Malmös särart	Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning	Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser
FRAMTID	Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet	Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid	Arkitekturen ska åldras med skönhet och värdighet

Figur 4: Utdrag ur Arkitekturstaden som redovisar de nio teserna om hur arkitekturen ska bidra till Malmö som stad.

En gestaltningsbilaga har tagits fram som stöd och underlag till detaljplanen och efterföljande bygglov (Kjellander Sjöberg, 2024b). Gestaltningsbilagan är framtagen på uppdrag av Rosengård fastigheter, och i arbetsgruppen har representanter för Rosengård fastigheter och stadsbyggnadskontoret ingått. Gestaltningsbilagan omfattar allt från byggnadens placering och form till material och detaljering, som beskrivs under rubriken *Gestaltningsprinciper*.

Byggnaden placeras på platsen för den före detta handelsbyggnaden, och återupprättar på så sätt centrumfunktionerna i Törnrosens centrum. Läget vid Rosengårdsstråket blir en orienteringspunkt både för boende i närområdet och för mer långväga besökare. Placeringen

stärker stråkets stadsmässighet med en närhet till Örtagårdstorget och Bennets Bazaar. Fasaden längs Bennets väg ramar på nytt in gaturummet, och ska både förtydliga och förändra upplevelsen av att röra sig i stadsrummet.



Figur 5: Diagram ur gestaltningsbilagan (Kjellander Sjöberg, 2024b) som visar på principer för placering och gestaltning av den nya byggnaden. Diagrammet till vänster visar Rosengårdsstråket och det aktuella förslaget markerat med tjock streckad linje och Bennets Bazaar vid Örtagårdstorget markerad med tunn streckad linje. Diagrammet i mitten visar den nu rivna handelsbyggnaden i trådkiss och viktiga riktningar och riktningförändringar med orange linjer och avstånd mellan befintliga byggnader med orange linjer med pilar. Diagrammet till höger visar hur den nya byggnaden höjdmässigt förhåller sig till befintlig bebyggelse.

Byggnaden tar fasta på befintliga måttkedjor och höjder i angränsande byggnader. Basen motsvarar höjden på angränsande trevåningsbyggnad i öster. Torndelen är uppdelad i en kropp och en krona. Kroppen reser sig i stadsbilden upp till höjden på angränsande nioåningsbyggnad i väster och kronan sträcker sig upp över befintliga höjder i närområdet och avslutar byggnaden mot himlen. Den delen kommer vara synlig på långt håll och bli ett landmärke för stadsdelen.



Figur 6: Vy från Rosengårdsstråket vid Västra Kattarpsvägen. (Illustration: Kjellander Sjöberg, 2024b.)

Byggnadens användning är också en del av stadsbyggnadsidén. Ett funktionsprogram har tagits fram (1337 Projektledning, 2024c) för att utreda vilka verksamheter som kan vara lämpliga i byggnadens bas, det vill säga de två nedersta våningarna, och för att Rosengård fastigheter och Malmö stad ska kunna sätta en gemensam ambitionsnivå. En bärande del i visionen för Culture Casbah var att stora delar av byggnaden skulle vara allmänt tillgängliga, och byggnaden innehöll även en långt driven funktionsblandning. Byggnaden beskrevs bland annat som en vertikal gågata. När visionen nu har omsatts i verklighet så har den mynnat ut i en gemensam ambition mellan fastighetsägaren och Malmö stad om att bottenvåningen ska hysa ett konceptkök och -restaurang med arbetsnamnet *Mötesplats Mat*.



Figur 7: Vy från Rosengårdsstråket vid Törnrosentorget. (Illustration: Kjellander Sjöberg, 2024b.)

Ambitionen har konkretiserats i bestämmelser i detaljplanen. Basen ska rymma centrumverksamhet och funktioner som bidrar till att det blir intressant, stimulerande och tryggt att vistas i staden. Användningen ska bidra till funktionsblandning, och till att byggnaden kan bli en målpunkt. Funktionsblandningen underlättar människors vardagsliv och förutsättningarna ökar för att stadens olika miljöer används dygnets alla timmar och årets alla dagar. För att vara del av en stad som lever över tid ska bebyggelsens bottenvåningar också kunna möta framtida behov, trender och önskemål. Renodlade kontorsverksamheter får endast etableras på den andra av de två våningarna i basen, då kontorsverksamheter har en tendens att vara slutna till sin karaktär. Utformningsbestämmelser anger att de två våningarna i basen ska ha en stor andel fönsteryta mot norr och öster.



Figur 8: Vy från bostadsgården. (Illustration: Kjellander Sjöberg, 2024b.)

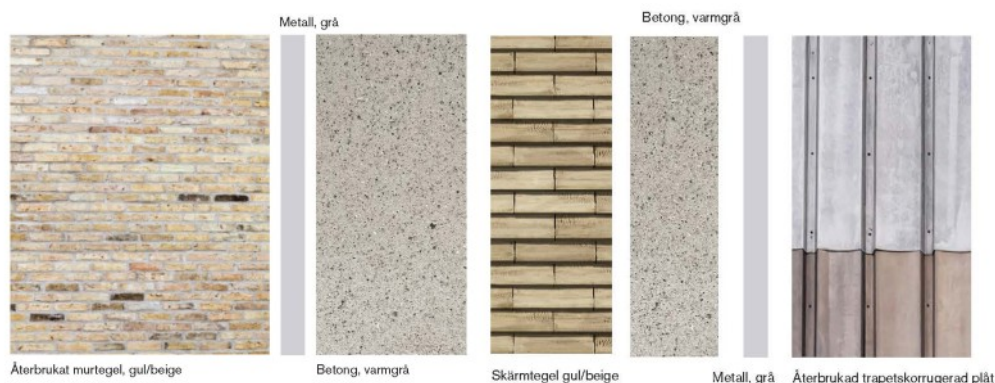
Gestaltungsprinciper

En gestaltungsbilaga har tagits fram som stöd och underlag till detaljplanen och efterföljande bygglov (Kjellander Sjöberg, 2024b). Gestaltungsbilagan är framtagen på uppdrag av Rosengård fastigheter, och i arbetsgruppen har representanter för Rosengård fastigheter och stadsbyggnadskontoret ingått.

Gestaltungsbilagan omfattar allt från byggnadens placering och form, som beskrivs under rubriken *Stadsbyggnadsidé*, till material och detaljering. Grundläggande gestaltungsprinciper, exempelvis hur byggnaden möter gatan och förhåller sig till omkringliggande bebyggelse, byggnadsdelarnas höjder, övergripande utformning och materialitet regleras med planbestämmelser.

Val av material och utformning ska göra att byggnaden ansluter till byggnadstraditionerna i Malmö generellt och att den känns hemmahörande i Törnrosen specifikt. Byggnaderna i Törnrosen och Örtagården består av rätvinklig lamell- och skivhusbebyggelse i tegel kombinerat med lätta material. Teglet i Törnrosen är gult och kontrasteras av stora

fasadpartier i trapetskorrugerad plåt i flera färger. I Örtagården är teglet brunt med inslag av betong och balkongpartier i tunnare skivmaterial.



Figur 9: Materialprover hämtade från gestaltningsbilagan (Kjellander Sjöberg, 2024b).

För att ansluta till de modernistiska byggnadstraditionerna och fånga upp formspråket i Törnrosen föreslås byggnaden i aktuell detaljplan få ett rätvinkligt formspråk. För att fånga upp materialiteten och färgskalan i närområdet föreslås att de nedre delarna av byggnaden ska utformas i tegel i en gul till gulbrun färgskala, och den övre delen som sträcker sig upp över befintliga höjder i närområdet, ska utföras i lätta material såsom exempelvis korrugerad plåt. Ljus- och skuggverkan som uppstår när korrugerad plåt träffas av ljuskällor ger byggnadsvolymen en känsla av materialitet även på långt håll och hög höjd. Detta säkerställs med planbestämmelser.

De olika byggnadsdelarna - basen, kroppen och kronan - skiljer sig åt i utbredning, form och materialitet, men hålls samman av rytmen i fasaden som uppstår av fönstersättning, bärande element och ornamentik. Förutom en sammanhållen gestaltning eftersträvas även samma slags känsla av materialitet som i fallet med den korrugerade plåten. Detta säkerställs med planbestämmelser.



Figur 10: Fasad sedd från öst. Fasadillustrationerna visar tydligt det sammanhållna formspråket och hur fasaderna hålls samman av en rytm och återkommande former. (Illustration: Kjellander Sjöberg, 2024b.)



Figur 11: Fasad sedd från norr. Fasadillustrationerna visar tydligt det sammanhållna formspråket och hur fasaderna hålls samman av en rytm och återkommande former. (Illustration: Kjellander Sjöberg, 2024b.)

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Allmän platsmark

Användning av mark och vatten

GATA₁ - Gata på fotgängares villkor

Bestämmelsen gäller för en cirka två meter bred remsa i den norra delen av planområdet som ansluter till Bennets väg. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en breddning av gaturummet för att ge bättre plats åt cykelväg och gångbana på norra sidan av Bennets väg samt möjliggöra en ombyggnad av befintlig gata till en gata på fotgängares villkor.

Kvartersmark

Användning av mark och vatten

B - Bostäder

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark. Bestämmelsen bedöms, i kombination med höjd- och utformningsbestämmelser, bäst motsvara intentionen om ett högt flerbostadshus (hädanefter huvudbyggnaden) och bostadsgård. Bostäder motiveras av behovet av fler bostäder i Malmö som helhet.

C₁ - Centrum, övernattning tillåts inte

Bestämmelsen gäller för den norra delen av kvartersmarken. Bestämmelsen bedöms, i kombination med användnings-, höjd- och utformningsbestämmelser, bäst motsvara intentionen om centrumverksamheter i huvudbyggnadens två nedersta våningar. Centrumändamål motiveras med ambitionen om att huvudbyggnaden ska bidra till funktionsblandning, rymma verksamheter som riktar sig mot allmänheten och funktioner som bidrar till att det blir intressant, stimulerande och tryggt att vistas i staden.

Verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandahålla tillfälliga övernattningsmöjligheter som exempelvis hotell, vandrarhem, pensionat, olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell tillåts inte. Sådana verksamheter bedöms motverka intentionen om att centrumverksamheterna ska rikta sig mot allmänheten och rymma funktioner som bidrar till att det blir intressant, stimulerande och tryggt att vistas i staden. Vissa verksamhetstyper som erbjuder övernattning, som exempelvis lägenhetshotell, riskerar att bidra negativt till den upplevda tryggheten för de boende i kvarteret.

E₁ - Underjordisk nätstation

Bestämmelsen gäller för en del av kvartersmarken, väster om byggrätten för huvudbyggnaden. Bestämmelsen gör att den befintliga underjordiska nätstationen som finns inom fastigheten kan ligga kvar.

P₁ - Underjordisk parkering

Bestämmelsen gäller för den norra delen av kvartersmarken, och sammanfaller med i princip med bestämmelsen C₁.

Bestämmelsen gör att det befintliga underjordiska parkeringsgarage som finns inom fastigheten kan användas för besökare till centrumverksamheterna i huvudbyggnaden. För att inte tillåta markparkering inom området är parkeringsändamålet specificerat till att bara avse underjordisk parkering. Orsaken till att inte tillåta markparkering är att bostadsgården ska användas till vistelseyta och inte till parkering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

"Prickmark" - Marken får inte förses med byggnad ovan mark med undantag för entrétak och vindfång. Marken får underbyggas med parkeringsgarage

Bestämmelsen gäller mellan byggrätten för det huvudbyggnaden och komplementbyggnader inom planområdet och befintliga byggnader utanför planområdet samt i anslutning till Bennets väg. Motivet är att skapa en förgårdsmark som inte får bebyggas mot Bennets väg, samt ett byggnadsfritt område i anslutning till befintliga byggnader.

Motivet för förgårdsmarken är att skapa en övergångszon på kvartersmark mellan allmän plats och byggnader, som kan användas för att lösa praktiska behov (exempelvis cykelparkering) som bebyggelsen ger upphov till. Viss förgårdsmark, exempelvis i det nordöstra hörnet av planområdet, kan också användas för uteservering och vistelseytor.

Motivet till att inkludera området i anslutning till befintliga byggnader i planområdet är att göra befintliga påbyggnader och underjordiskt garage planenliga. I dagsläget är de planstridiga enligt gällande detaljplan.

"Kryssmark" - Marken får endast förses med komplementbyggnader, entrétak och vindfång samt andra anläggningar än byggnader ovan mark. Marken får underbyggas med parkeringsgarage

Bestämmelsen gäller på bostadsgården och ansluter till byggrätt för huvudbyggnaden i norr. Bestämmelsen motiveras av att tillåta befintliga och tillkommande nödvändiga komplementbyggnader ovan mark för exempelvis väderskyddad cykelparkering och andra anläggningar som exempelvis lekredskap, murar, grill och liknande. I övrigt ska bostadsgården vara obebyggd. För att även tillåta det befintliga underjordiska parkeringsgaraget som finns under hela bostadsgården anger planbestämmelsen även detta.

Byggnaders användning

Huvudbyggnadens två nedersta våningsplan ovan mark får endast användas för centrumändamål samt för trapphus till bostäder och bostadskomplement i begränsad omfattning. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för byggrätten för huvudbyggnaden och begränsar användningen för bostads- och centrumändamål. Bestämmelsen motiveras med ambitionen att byggnaden ska rymma verksamheter som riktar sig mot allmänheten och funktioner som bidrar till att göra huvudbyggnaden till en målpunkt. Motivet till att tillåta bostadskomplement i begränsad omfattning är att visst bostadskomplement behöver ligga i bottenvåningen, men att utrymmet i första hand ska användas för centrumändamål.

Kontorsverksamheter tillåts inte i huvudbyggnadens bottenvåning. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för byggrätten för huvudbyggnaden och begränsar användningen för centrumändamål. Bestämmelsen motiveras med ambitionen att centrumverksamheterna i byggnadens bottenvåning ska rikta sig mot allmänheten och innehålla funktioner som bidrar till att göra huvudbyggnaden till en målpunkt. Kontor ingår i användningsområdet

centrumändamål, men bedöms inte i tillräcklig grad rikta sig mot allmänheten eller innehålla funktioner som bidrar till att göra huvudbyggnaden till en målpunkt för att ligga på bottenvåningen.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd på byggnadsvolymen är 5,7 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark. Inom en begränsad yta får även växthus uppföras till en högsta nockhöjd av 8,7 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark

Bestämmelsen gäller för den lägsta delen av huvudbyggnadens "bas", som får uppföras till en högsta nockhöjd av 5,7 meter över marken. Höjden motiveras med att den motsvarar höjden på den nu rivna handelsbyggnaden. Enligt framtaget förslag ska byggnadsvolymen rymma en takterrass. På takterrassen finns även ett förslag på ett växthus, vilket får uppföras till 8,7 meter över marken.

h₂ - Högsta nockhöjd på byggnadsvolymen är 10,0 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark

Bestämmelsen gäller för den högsta delen av huvudbyggnadens "bas", som får uppföras till en högsta nockhöjd av tio meter över marken. Höjden motiveras med att den motsvarar höjden på den befintliga trevåningsbyggnaden öster om planområdet.

h₃ - Högsta nockhöjd på byggnadsvolymen är 29,5 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark

Bestämmelsen gäller för huvudbyggnadens "kropp" som delvis kragar ut över förgårdsmarken. Den får uppföras till en högsta nockhöjd av 29,5 över marken. Höjden motiveras med att den motsvarar höjden på den befintliga nio våningsbyggnaden väster om planområdet.

h₄ - Högsta nockhöjd på byggnadsvolymen är 53,5 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark. Därutöver får teknikutrymme, hisstopp och takterrass uppföras till en högsta nockhöjd av 58,5 meter över medelmarknivå på angränsande allmän platsmark

Bestämmelsen gäller för huvudbyggnadens "krona" som sträcker sig upp över befintlig omgivande bebyggelse. Den får uppföras till en högsta nockhöjd av 53,5 över marken, vilket motsvarar 16 våningar i det aktuella förslaget. För att få plats med teknikutrymme, hisstopp och takterrass utan att det räknas som en sjuttonde våning finns utrymme att anlägga dessa funktioner till en högsta nockhöjd på 58,5 meter över marken.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Andelen lägenheter med fyra eller fler rum och kök ska uppgå till minst 50 % av lägenhetsbeståndet. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för huvudbyggnaden och begränsar hur planlösningen kan utformas. Bestämmelsen motiveras med att kunna genomföra översiktsplanens strävan att genom förtätning med bostadsbebyggelse kunna öka en variation av bostadstyper inom ett givet område. I delområdet Törnrosen råder stor brist på lägenheter med fyra eller fler rum och kök.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Marken får inte förses med parkering ovan mark

Bestämmelsen gäller för i princip hela planområdet för att säkerställa att inte bilparkering anordnas på bostadsgården ovan mark. Motivet är att bostadsgården ska användas till vistelse och inte till parkering.

n₂ - Marken får inte förses med parkering ovan mark med undantag för parkeringsplats för rörelsehindrades fordon

Bestämmelsen gäller för två ytor i anslutning till Bennets väg

för att möjliggöra parkering för rörelsehindrades fordon i enlighet med Boverkets byggregler.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen gäller för en del av planområdet mellan den befintliga nätstationen och Bennets väg och säkerställer att ledningsägaren kan komma åt ledningarna för drift- och underhållsåtgärder.

Utformning

Huvudbyggnadens bärande delar och fasad ska utformas så att en rytm och ett samspel mellan byggnadens vertikala och horisontella drag framträder tydligt. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för byggrätten för huvudbyggnaden och syftar till att säkerställa att den byggs med huvuddragen som kommer till uttryck i framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b).

Respektive byggnadsdel ska avslutas upptill med en för huvudbyggnaden sammanhållen ornamentik och/eller formspråk. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för huvudbyggnaden och syftar till att säkerställa att respektive byggnadsdels takutformning eller taksarg utformas på ett för huvudbyggnaden sammanhållet sätt, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b). Förutom en sammanhållen gestaltning ger ljus- och skuggverkan som uppstår när ornamenten träffas av ljuskällor byggnadsvolymen en känsla av materialitet även på långt håll och hög höjd.

Balkonger får inte utformas som utkragande från huvudbyggnadens fasadlinje. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för byggrätten för huvudbyggnaden och syftar till att säkerställa att balkonger inte kragar ut från fasadlivet, så att byggnaden utformas i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b).

Fasaden mot norr och öster på huvudbyggnadens två nedersta våningsplan ovan mark ska till minst 35 % av fasadytan utformas med hög genomsiktlighet.

(Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för byggrätten för huvudbyggnaden och syftar till att säkerställa att fasaderna på de två nedersta våningarna som vetter mot Bennets väg utformas med många och stora dörr- och fönsteröppningar, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b).

Motivet bakom detta är ambitionen om verksamheter som vänder sig till allmänheten i byggnadens två nedersta våningar, och möjligheten till en hög interaktion mellan interiör och exteriör i gatuplan, för att främja känsla av liv och rörelse i gaturummet.

Entré till bostädernas trapphus ska vara genomgående och ansluta till bostadsgård och förgårdsmark mot allmän platsmark. Huvudentrén ska placeras mot Bennets väg. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för byggrätten för huvudbyggnaden och syftar till att säkerställa att entrén till bostädernas trapphus ska vara genomgående och ansluta till både bostadsgården och gatan samt att huvudentrén ska ansluta till gatan. Motivet till detta är att underlätta för de boende att nå bostadsgården, samtidigt som byggnadens huvudentré aktiverar fasaden mot gatan.

f₇ - Byggnadsvolymen ska uppföras i två våningar

Bestämmelsen gäller för den del av huvudbyggnaden som sammanfaller med bestämmelsen om en högsta tillåtna nockhöjd om 10,0 meter över mark (h_2) och syftar till att

säkerställa att byggnadens bas utformas som två våningar, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b).

f₈ - Eventuella tekniska installationer, exempelvis huvar och aggregat, ska i huvudsak rymmas inom nockhöjden och integreras i byggnadens gestaltning

Bestämmelsen gäller för de delar av huvudbyggnaden som sammanfaller med bestämmelserna om högsta tillåtna nockhöjd om 5,7 respektive 10,0 meter över mark (h_1 och h_2). Motivet är att tekniska installationer såsom ventilations- eller kylaggregat inte ska vara synliga från gatunivå, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b). Med nockhöjd avses höjd på taksarg eller parapet. Vissa aggregat bedöms vara svåra att helt inrymma innanför taksargen. De delar som inte ryms inom taksargen ska integreras i byggnadens gestaltning.

f₉ - Byggnadsvolymen ska utformas med en fri höjd över medelmarknivå på anslutande allmän platsmark motsvarande närmast underliggande byggnadsvolymers högsta nockhöjd

Bestämmelsen gäller för den del av huvudbyggnaden som sammanfaller med bestämmelsen om högsta tillåtna nockhöjd om 29,5 meter över mark (h_3). Det motiveras med att denna byggnadsvolym, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b), ska utföras som utkragande från fasadlivet för "basen" och "kronan" mot Bennets väg.

f₁₀ - Byggnadsdelens undersida ska utformas med synliga bärande element som stilmässigt anknyter till de övriga byggnadsvolymernas ornamentik och formspråk

Bestämmelsen gäller för undersidan på den utkragande byggnadsvolymen. Bestämmelsen motiveras med att byggnadsvolymen ska utformas med synliga bärande element

som stilmässigt anknyter till de övriga byggnadsvolymerornas ornamentik och formspråk, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b).

f₁₁ - Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av tegel i en gul till gulbrun färgskala

Bestämmelsen gäller för huvudbyggnadens "bas" och den utkragande delen av "kroppen" och motiveras med att byggnaden ska anpassas till omgivande bebyggelse, och fånga upp den lokala särarten, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b). Omgivande byggnader i Törnrosen är uppförda i gult tegel med inslag av korrugerad plåt.

f₁₂ - På den nedre byggnadsvolymen (kroppen) ska fasadmaterial i huvudsak utgöras av tegel i en gul till gulbrun färgskala. På den övre byggnadsvolymen (kronan) ska fasadmaterial i huvudsak utgöras av lätta fasadmaterial såsom exempelvis korrugerad plåt

Bestämmelsen gäller för delen av huvudbyggnadens "kropp" som inte kragar ut och "kronan" och motiveras med att byggnaden ska anpassas till omgivande bebyggelse, och fånga upp den lokala särarten, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b). Omgivande byggnader i Törnrosen är uppförda i gult tegel med inslag av korrugerad plåt. Ytterligare ett motiv till exemplet korrugerad plåt är den ljus- och skuggverkan som uppstår när korrugerad plåt, eller liknande räfflade eller perforerade material, träffas av ljuskällor. Detta ger byggnadsvolymen en känsla av materialitet även på långt håll och hög höjd.

f₁₃ - Teknikutrymme, hisstopp och takterrass ska integreras i huvudbyggnadens gestaltning.

Genomsiktliga fallskydd till takterrassen ska placeras minst 1,0 meter från fasadliv

Bestämmelsen gäller för huvudbyggnadens "krona" och motiveras med behovet av att säkerställa att funktionerna på

byggnadens tak utförs i samma gestaltning som resten av byggnaden, i enlighet med framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b).

Utförande

Ventilationen till huvudbyggnadens bostadsdel ska vara centralt avstängningsbar. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för huvudbyggnadens bostadsdel och motiveras med behovet att säkerställa att byggnadens ventilation är centralt avstängningsbar i enlighet med rekommendation i framtagna riskutlåtande (P&B Brandkonsult AB, 2023).

Utnyttjandegrad

Största bruttoarean för huvudbyggnaden ovan mark är 7700 kvadratmeter. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen gäller för huvudbyggnaden och motiveras med behovet att säkerställa att planområdet får en väl avvägd exploateringsnivå och att byggnaden byggs med huvuddragen som kommer till uttryck i framtagna gestaltningsbilaga (Kjellander Sjöberg, 2024b).

Genomförandetid

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från och med att detaljplanen vinner laga kraft

Bestämmelsen gäller för hela planområdet. Tiden som anges visar på vilken tidsrymd detaljplanen är tänkt att genomföras inom.

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.

Allmänna intressen

Fysisk miljö

Topografi

Förutsättningar

Marknivåerna inom planområdet ligger på cirka +11,0 meter över havet. Planområdets höjder är låsta av Bennets väg i norr och befintlig bebyggelse med tillhörande bostadsgård mot andra väderstreck. Delar av planområdet är underbyggt med ett underjordiskt parkeringsgarage, vilket gör att markhöjderna i stort sett inte kan förändras.

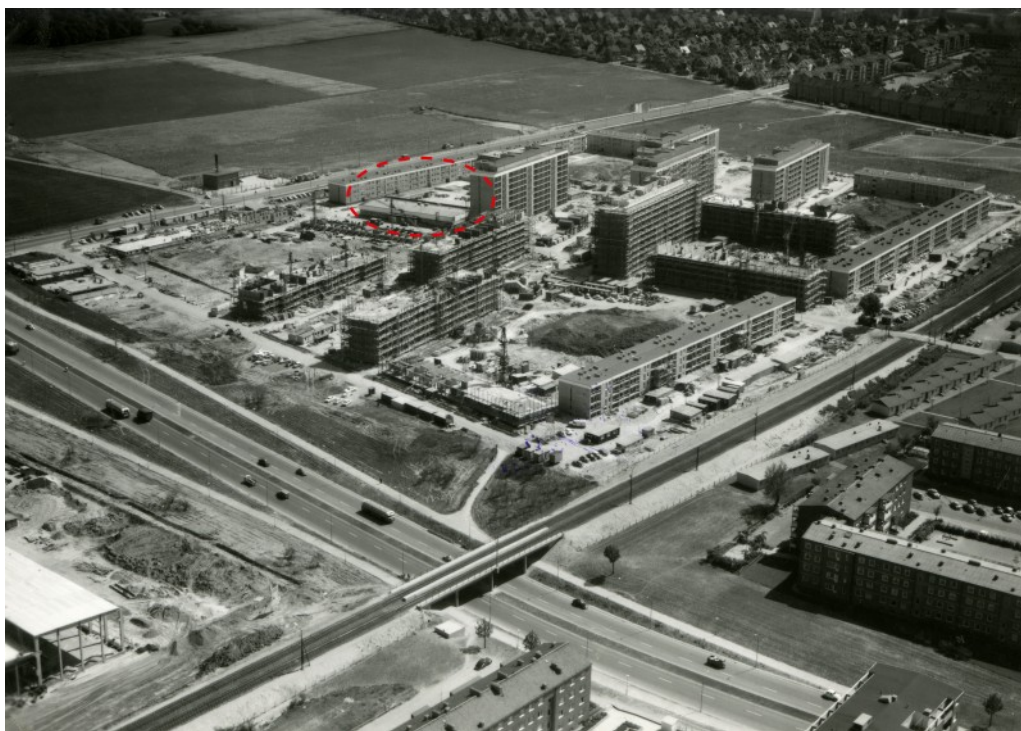
Konsekvenser

Markhöjderna bedöms inte behöva förändras till följd av detaljplanens genomförande.

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Bebyggelsen i Törnrosen uppfördes mellan 1964 och 1965 och består av flerbostadshus i tre våningar höga lamellhus, fem våningar höga loftgångshus och sju eller nio våningar höga skivhus. De är oregelbundet placerade kring halvöppna gårdar och strukturen är tätare än senare byggda områden i Rosengård. Till skillnad från senare uppförda delar av Rosengård byggdes Törnrosen som en grannskapsenhet, med viss handel och service.



Figur 12: Flygfoto från 1964 som visar delområdet Törnrosen under uppförande. Planområdet, med den numera rivna handelsbyggnaden, är markerat med en ellips i röd streckad linje. (Källa: Stadsbyggnadskontoret i Malmö, Malmö stadsarkiv.)

De enkla grundvolymerna får komplexitet genom indragna balkonger och utskjutande burspråk samt kontrastverkan mellan lätta och tunga fasadmateriäl. Gavlar mot stråket är murade och slutna, långsidorna har en vertikal indelning i lätta och tunga fasadpartier. Byggnaderna avslutas mot himlen med band av korrugerad plåt och mot marken finns en meterhög betongsockel. Fasadpartier i tegel har förblivit oförändrade, men de lätta delarna av fasaden har bytts från betongskivor till trapetskorrugerad plåt och tegelmurar har lagts till kring vissa balkonger i entréplan.



Figur 13: Flygfoto av planområdet (inom röd streckad linje) och dess närmaste omgivning. Observera att den låga byggnaden inom planområdet är riven.

Planområdet ligger centralt i Törnrosen och inom delar av planområdet fanns tidigare en enplansbyggnad som inrymde en livsmedelshandel. Byggnaden rymde också en källare, som på senare tid användes för föreningsverksamhet. Tillsammans med byggnaden på norra sidan av Bennets väg, som inrymmer vårdcentral, utgjorde livsmedelshandeln centrumet i grannskapsenheten Törnrosen. Byggnaden som hyste livsmedelshandeln är nu riven, och området utgörs idag av en grusad yta. Delar av ytan upplåts till ett par matvagnar och i övrigt är den tillfälligt möblerad med sittplatser och enklare träinstallationer. Sittplatserna fungerar som mötesplats för boende i närområdet, på samma sätt som livsmedelshandeln och källarlokalerna en gång gjorde. Platsen har en offentlig karaktär, nästan som ett torg, vilket gör att den inte upplevs som en del av den intilliggande bostadsgården.



Figur 14: Bild av planområdet och dess närmsta omgivningar med befintligt nio- och femvåningshus samt matvagnar och sittplatser på platsen för den rivna handelsbyggnaden. (Fotodatum: Oktober 2023.)

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande kommer att förändra stadsbilden både på lokal nivå och på längre håll. Byggnaden tillhör ett annat slags typologi än den befintliga bebyggelsen i Törnrosen. Den befintliga bebyggelsen, med sin karaktär av rätblock med en horisontell utsträckning, kommer att kompletteras med tillkommande bebyggelse som har en vertikal utsträckning.

På lokal nivå kommer den plats som uppstått efter rivningen av den före detta handelsbyggnaden att bebyggas. Även delar av bostadsgården kommer att bebyggas, samtidigt som delar av den gamla lastzonen till handelsbyggnaden kommer att göras om till bostadsgård. Bostadsgården i sig kommer också att göras om till följd av renoveringsarbeten på det underjordiska parkeringsgaraget. Ytmässigt kommer

bostadsgården att vara ungefär lika stor eller något större efter exploateringen i jämförelse med när handelsbyggnaden fortfarande fanns kvar.

Sociala frågor

Jämlikhet

Förutsättningar

Jämlikhet i stadsbyggnad handlar om ett flertal vitt skilda frågeställningar inom många områden, som exempelvis tillgänglighet, grönstruktur, boende, service, arbete och utbildning, hälsa, säkerhet och trygghet. I syfte att åstadkomma jämlika livsmiljöer finns inom vissa av dessa områden lagstiftning som reglerar en lägsta acceptabel nivå. Inom andra områden har Malmö stad antagit egna riktlinjer.

Rosengård, där Törnrosen och planområdet ligger, är en centralt belägen stadsdel i Malmö. Fysiska strukturer, socioekonomiska och hälsomässiga faktorer men också mentala mönster gör att området inte upplevs så.

Den kommunövergripande översiktsplanen för Malmö (kommunfullmäktige, 2023) och planprogrammet för Törnrosen och del av Örtagården (stadsbyggnadsnämnden, 2015) innehåller höga ambitioner om en jämlik stadsbyggnad.

Generellt för befintlig blandad stadsbebyggelse gäller, enligt gällande översiktsplan, att utbyggnad och förtätning ska sträva efter att stärka samband mellan olika stadsdelar och bostadsområden. Ny bebyggelse ska utformas och placeras så att den bidrar till stadsliv och trygghet. Funktioner som saknas i närområdet ska tillföras utifrån platsens och de boendes behov och förutsättningar. Funktionerna ska bidra till trygghet och till rörelse mellan olika platser. Ytor för social samvaro ska värnas vid utbyggnad och förtätning. Nya ytor för social samvaro ska i första hand tillgodoseas på marknivå för att gynna tillgänglighet och samnyttjande. Förtätning ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor.

Vid förtätning med bostadsbebyggelse gäller specifikt att en variation av bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas inom samma område. Det ska finnas ett brett utbud av flerbostadshus och enbostadshus. Bostadsmiljöer 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. Exploatering på befintliga gårdsmiljöer inom blandad stad får endast ske om exploateringen tillför värden som inte går att uppnå på annat sätt, samt om kompensation med motsvarande kvalitet kan genomföras inom rimligt avstånd. I områden med stor barnfattigdom och trångboddhet ska den yttre miljön särskilt prioriteras och utvecklas.

Planprogrammet syftar till att öka möjligheterna till en långsiktigt god stadsutveckling i Rosengård. Det innebär att utreda och ge förslag på hur en ny blandad bebyggelsestruktur kan tillföras den befintliga bebyggelsestrukturen från 60-talet, på ett sådant sätt att viktiga samhälls- och socioekonomiska effekter uppnås, samtidigt som befintliga värden tillvaratas. Centralt i planprogramsområdet föreslås ett landmärke, som ska öka orienterbarheten och bli en mötesplats inomhus. Landmärket ska utformas som en mångfunktionell byggnad som ska vara öppen och tillgänglig för allmänheten. Byggnaden ska, enligt planprogrammet, rymma ett publikt innehåll, exempelvis ett stadsdelsbibliotek, och bostäder.

Konsekvenser

Genom att följa den nuvarande lagstiftningen och Malmö stads riktlinjer, samt genom att utforma den kommande bebyggelsen med avsikt att skapa goda boendemiljöer, finns goda möjligheter till jämlika boendemiljöer i och med detaljplanens genomförande. I och med att exploateringen delvis sker på en befintlig bostadsgård behöver det finnas

högt ställda ambitioner om att kunna tillföra värden till miljön som saknas i närområdet. Det finns dock alltid risker som gör att ambitionerna inte kan uppnås.

Detaljplanen innehåller flera bestämmelser som syftar till att skapa en socialt hållbar miljö. Exempelvis gör bestämmelsen om att minst femtio procent av lägenhetsbeståndet ska utgöras av lägenheter med minst fyra eller fem rum och kök att variationen av bostadstyper ökar i Törnrosen. I delområdet Törnrosen råder stor brist på lägenheter med fyra eller fler rum och kök, medan efterfrågan på lägenhetstypen är hög.

Sedan planprogrammets godkännande har det befintliga stadsdelsbiblioteket i Rosengårds centrum byggts ut, och den aktuella byggnaden har fått en ny placering. Det gör att det inte längre finns samma möjlighet till ett så publikt innehåll som beskrivs i planprogrammet. Planprogrammets intentioner har därför omtolkats till ett nytt program för byggnaden som bättre passar de nya platsen och de nya förutsättningarna. Placeringen av byggnaden i liv med Bennets väg och med flera entréer gatan gör att Rosengårdsstråket kommer att upplevas mera befolkat och tryggt. Centrumverksamheten har potential att bidra med både en mötesplats och arbetsplatser.

Vidare syftar bestämmelserna som reglerar användning och utformning av byggnaden generellt, men i synnerhet de som reglerar användning och utformning av byggnadens två nedersta våningar, till att skapa ett kvarter med stort inslag av social hållbarhet. Ambitionen med konceptrestaurangen *Mötesplats Mat* är att en sådan verksamhet ska verka inkluderande och trygghetsskapande och bidra till den sociala sammanhållningen i grannskapet.

Även om detaljplanen endast innehåller en begränsad allmän platsmark så kommer detaljplanens genomförande även att medföra en upprustning av allmän platsmark i detaljplanens närhet. Bland annat har fastighets- och gatukontoret planer

på en ombyggnad av Bennets väg väster om Västra Kattarpsvägen som ska ge den föreslagna byggnaden en bättre inramning.

Barnperspektiv

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett av Malmös mest barnrika delområden, och befolkningen bor tätare än i exempelvis Malmös centrala delar eller Limhamn/Bunkeflo. Enligt statistik som återges i planprogrammet för Törnrosen och del av Örtagården lever femton gånger fler fyraåringar trångbott i Rosengård än i Limhamn/Bunkeflo. Trångboddheten, och ekonomisk utsatthet, är faktorer som påverkar barnens förutsättningar att hantera sin vardag, skolgång och fritid.

När Rosengård byggdes på 1960- och 70-talet utgick man från den tidens planeringsideal som baseras på trafikseparering. Syftet med trafiksepareringen var att minimera trafikolyckor och göra Rosengård mer trafiksäkert, främst ur ett barnperspektiv.

Bostadsgårdarna i Törnrosen är ofta stora, och bostadsområdet omges av stora öppna grönytor. Tillsammans med trafiksepareringen finns det potential för barn att på egen hand röra sig i staden. Dock användes tills nyligen delar av bostadsgården i den aktuella detaljplanen som lastzon för lastbilar med leveranser till den nu rivna handelsbyggnaden.

Konsekvenser

Enligt Förenta Nationernas barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att erbjuda bostäder i ett läge med god tillgång till grönska och lekytor, närhet till skolor och förskolor, närhet till

kollektivtrafik samt ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät, vilket stärker barns möjlighet till rörelsefrihet, självbestämmande och fysik.

Genom en planbestämmelse som reglerar att andelen lägenheter med fyra eller fem rum och kök ska uppgå till minst femtio procent av lägenhetsbeståndet i byggnaden säkerställs att det byggs flera lägenheter med många rum. Detta bidrar till att minska trångboddheten.

I och med att trafiksituationen i det aktuella planförslaget inte medger livsmedelshantering på det sättet som gällande plan försvinner behovet av en omfattande inlastningszon. Detta ger en mer trafiksäker bostadsgård. Bostadsgården i sig kommer inte att minska i storlek, men kommer att behöva delas av fler boende. (Se även under rubriken *Bostadsgård.*)

Trygghet

Förutsättningar

I funktionsprogrammet som tagits fram inom ramen för planarbetet (1337 Projektledning, 2024c) redogörs för den upplevda tryggheten. Enligt hyresgästundersökningar som Rosengård fastigheter kontinuerligt gör varje år har platsen som utgör planområdet tidigare upplevts som otrygg. Under våren år 2018, då Rosengård fastigheter var nybildat, uppgick den upplevda personliga tryggheten kring Bennets väg 13 under kvällar och nätter till endast till cirka 50 procent. År 2023 hade den stigit till cirka 88 procent.

Enligt funktionsprogrammet går samma trend att utläsa vad gäller den generella tryggheten i husen och på gårdarna kring Bennets väg 13. Det handlar om hur tryggt området upplevs rent generellt, exempelvis om belysningen bidrar till trygghet, säkerhet mot inbrott, kontakt med grannar, trygghet i trapphus och på området med mera. År 2018 låg den generella tryggheten på cirka 60 procent jämfört cirka 83 procent år 2023.

En av faktorerna bakom de höga otrygghetssiffrorna i Rosengård fastigheters hyresgästundersökningar tycks ha varit den nu rivna handelsbyggnaden. Det kan ha berott både på byggnadens utformning och innehåll. Byggnaden var utformad med en sluten fasad mot Bennets väg och en baksida som upptogs av en lastzon mot bostadsgården. Även om handelsbyggnaden fortsatte att omnämnas som "Ica" långt senare, stängde Ica sin butik i byggnaden redan 1982. Efter det hyste handelsbyggnaden flera olika små livsmedelshandlare, snabbmatsrestauranger och servicebutiker i markplan och samlingslokal i källaren. Under de sista åren innan rivningen bedömde polisen platsen som en "hot spot" för kriminalitet med bland annat öppen droghandel.

Konsekvenser

Enligt aktuellt planförslag ska den tillkommande byggnaden, till skillnad från den tidigare byggnaden, utformas med en öppen fasad mot gatan. Byggnaden ska också ansluta bättre till den gemensamma bostadsgården än tidigare bebyggelse nu när behovet av en stor lastzon på gården inte finns kvar längre.

Vidare ska de två nedersta våningarna innehålla centrumverksamhet, som aktiverar gatan. En gemensam ambition mellan fastighetsägaren och Malmö stad är att bottenvåningen ska hysa ett konceptkök och -restaurang med arbetsnamnet *Mötesplats Mat*. Tanken är att en sådan verksamhet ska verka inkluderande och trygghetsskapande. Ambitionens förverkligande är dock osäker, och dessutom behöver detaljplanen kunna fungera över tid. En för strikt reglering av hur byggrätten ska kunna användas kan riskera att resultera i tomma lokaler, vilket leder till minskad trygghet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det aktuella förslaget till planbestämmelser säkrar kvaliteter i den byggda miljön och samtidigt frihet när det gäller användningen av byggrätten.

Bostadsgård

Förutsättningar

Bostadsgårdarna är en plats för lek och rörelse, för samvaro, för avkoppling, odling och grönska. Bostadsgårdarna ska med sitt innehåll och sin utformning bidra till Malmöbornas välbefinnande och känsla av trygghet. Gårdarna ska ge en känsla av tillhörighet och skapa ett socialt kitt mellan grannar. Goda bostadsgårdar erbjuder ett barnvänligt sätt att bo i Malmö. Det är inte minst viktigt för de många barn i Malmö som endast har bostadsgården och skolgården som sina vardagliga utemiljöer.

Det är många praktiska funktioner som måste inrymmas på bostadsgårdarna. För att bostadsgårdarna också ska kunna ge plats åt sociala aktiviteter anger Malmö stads riktlinjer för bostadsgårdar (stadsbyggnadsnämnden, 2022) att gården som minst ska rymma sex kvadratmeter per 100 kvadratmeter bruttoarea (en standardlägenhet) som inte upptas av exempelvis cykelparkering, avfallshantering eller liknande.

Den nuvarande bostadsgården består av utrymmet mellan den befintliga bostadsbebyggelsen och Bennets väg. Gården är uppdelad i en del som utgjorde bostadsgård även tidigare, och en del där den nu rivna handelsbyggnaden med tillhörande lastzon låg. Den gamla bostadsgårdsdelen uppgår till cirka 3 100 kvadratmeter. Platsen för den före detta handelsbyggnaden inklusive lastzonen uppgår till cirka 1 900 kvadratmeter.

Markytorna inom den gamla bostadsgårdsdelen består till knappt hälften av gräsmatta uppdelad av hårdgjorda gångvägar. Fyra sandlådor, varav en med klätterställning, utgör lekmiljöer för mindre barn. Några sittgrupper och en grillplats utgör platser för social samvaro.



Figur 15: Bilden visar en del av bostadsgården och nedfarten till parkeringsgaraget inom planområdet. Uppdelningen mellan den gamla bostadsgården och lastzonen till den rivna handelsbyggnadens syns tydligt. (Fotodatum: Maj 2024.)

Platsen för den före detta handelsbyggnaden utgörs av en grusad yta med ett antal sittgrupper, några träinstallationer och två matvagnar. Den här delen av bostadsgården har en mer offentlig prägel, nästan som ett torg eller en platsbildning. Asfalten på den gamla lastzonen är kvar, men försedd med vägmarkeringar som inbjuder till lek, exempelvis en "king out"-bana, några hoppagar och bana med metermarkeringar.



Figur 16: Bilden visar en del av bostadsgården som utgörs av platsen för den rivna handelsbyggnaden. I bakgrunden syns den gamla delen av bostadsgården och intilliggande bebyggelse. (Fotodatum: Maj 2024.)

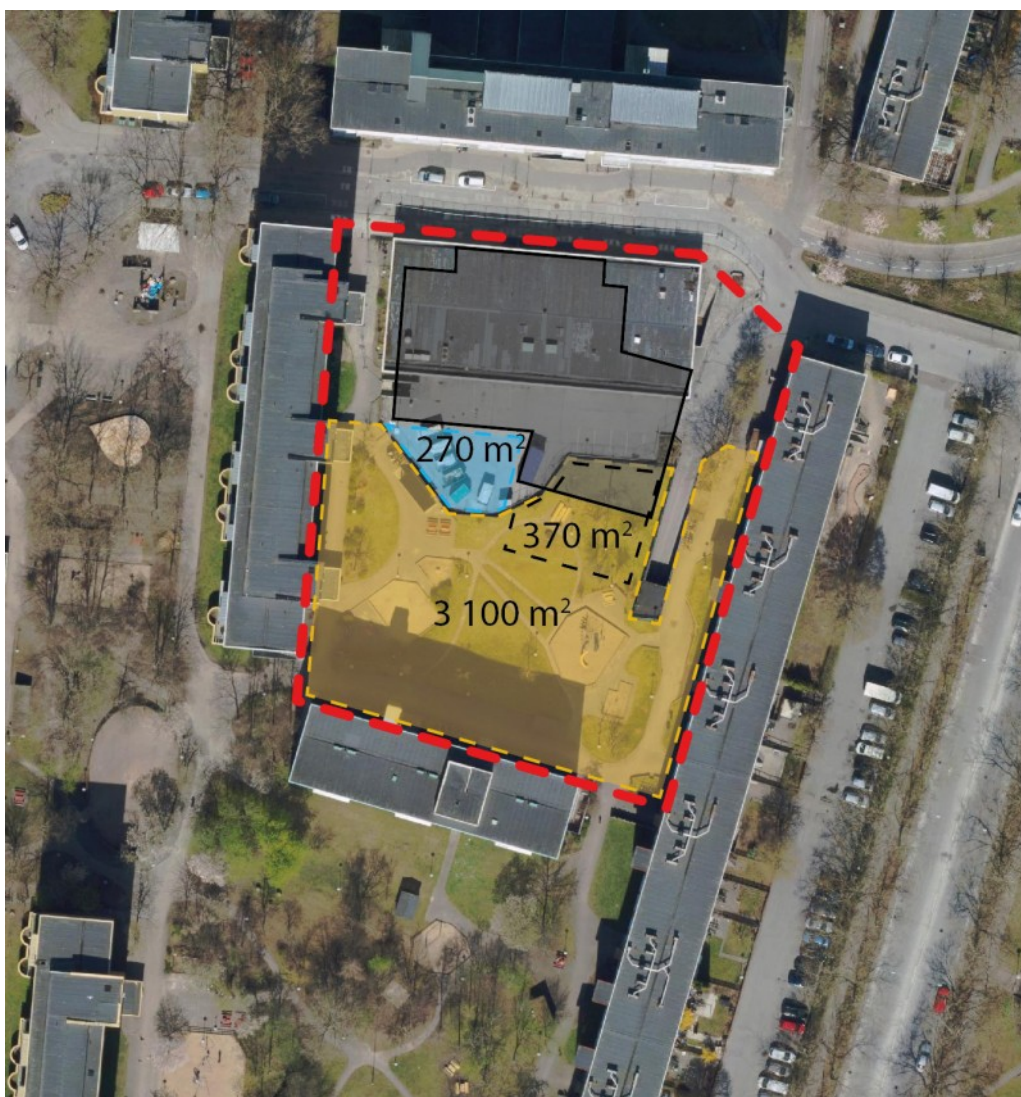
Det finns fyra stora uppvuxna träd inom planområdet. Dessa är lokaliserade till det nordöstra hörnet av planområdet, inom ett område utan underliggande parkeringsgarage. Inom delar av bostadsgården som är underbyggd med parkeringsgarage finns ett tiotal mindre träd och buskar. Alla utom ett står på den gamla delen av bostadsgården.

Konsekvenser

Bostadsgården i aktuell detaljplan utgörs delvis av den befintliga bostadsgården tillhörande omkringliggande befintlig bebyggelse, och delvis av den gamla handelsbyggnadens lastzon.

Innan rivningen var bostadsgården cirka 3 100 kvadratmeter stor. Den delades av bostäder motsvarande cirka 14 400 kvadratmeter bruttoarea. Det ger ett tal på cirka 22 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea. Bostadsgården omfördelas i förslaget till ny detaljplan, men

ytmässigt är den lika stor. Samtidigt medger detaljplanen att bostäder motsvarande cirka 5 800 kvadratmeter bruttoarea uppförs omkring den gemensamma bostadsgården. Efter detaljplanens genomförande beräknas det finnas 15 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea. Sammantaget minskar gårdsytan med cirka sju kvadratmeter per lägenhet för de befintliga lägenheterna.



Figur 17: Bild som visar fördelning av bostadsgården. Orange markering utgör den gamla bostadsgården (3 100 kvadratmeter). Blå markering utgör tillkommande gårdsyta (270 kvadratmeter). Grå markering med heldragen svart linje utgör den tillkommande byggnadens utbredning. Svart markering inom den gula ytan utgör gårdsyta som försvinner (370 kvadratmeter). Drygt en tredjedel försvinner till följd av bostadsbebyggelse och resten kan komma

att utnyttjas som köksträdgård och servering. Den sistnämnda ytan skulle också kunna användas som bostadsgård beroende på hur lokalerna i bottenvåningen kommer att nyttjas.

Cykelparkering, avfallshantering och eventuella parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon är funktioner som brukar ta plats på bostadsgården. I detta fall är det bara delar av cykelparkeringen som behöver placeras på bostadsgården. Cykelparkeringen som ska försörja verksamheterna kommer att placeras på förgårdsmarken, och viss cykelparkering planeras att anläggas inom byggrätten. Sammantaget bedöms cykelparkering för nya och befintliga bostäder samt till verksamheterna uppta cirka 730 kvadratmeter. Drygt 100 kvadratmeter av dessa bedöms inte behöva placeras på bostadsgården. Detta gör att det bedöms finnas cirka tolv kvadratmeter gårdsyta per lägenhet kvar för sociala aktiviteter.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar mot bakgrund av ovanstående att riktlinjerna för bostadsgårdar följs för både befintliga och tillkommande lägenheter, och att riktvärdet på sex kvadratmeter per 100 kvadratmeter bruttoarea uppfylls med marginal. Statistik visar dock att antalet boende per lägenhet är högre i Rosengård och Törnrosen i jämförelse med malmösnittet. Rosengård fastigheter har också som ambition att bygga en stor andel yteffektiva lägenheter med många rum inom den aktuella detaljplanen. Det gör att marginalen i praktiken bedöms vara mindre, men fortfarande tillräcklig för att riktlinjerna ska följas.

I samband med detaljplanens genomförande finns planer på att förbättra tätskikten på det underjordiska parkeringsgaraget som finns under nästan hela den befintliga bostadsgården. Eftersom bostadsgården behöver grävas upp i samband med detta finns möjligheten till en ny gestaltning och upprustning av bostadsgården.

Service

Samhällservice

Förutsättningar

Det ligger tre kommunala förskolor och en fristående förskola inom en radie av cirka 300 meter från planområdet. Dessutom ska en förskola byggas inom fastigheten Landskamreraren 5. Detaljplanen vann laga kraft i december 2023, och preliminärt kan en ny förskola börja byggas under 2025. Det pågår även en utredning kring ny förskola inom fastigheten Bennet 2, söder om planområdet. För att möjliggöra denna behövs en ny detaljplan för det aktuella området.

Närmsta grundskola är den kommunala Värner Rydénskolan, med årskurserna f-9, cirka 300 meter söder om planområdet.

Drygt 800 meter öster om planområdet ligger Rosengårdsbiblioteket, som en del av Rosengårds centrum. I anslutning till biblioteket finns även öppen förskola, fritidsgården Tegelhuset och sporthall.

Utöver dessa finns även andra kommunala fritidsgårdar, kulturskola och träffpunkt för äldre i stadsdelen.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms generera knappt 60 nya bostäder. Med utgångspunkt i att området kan klassificeras som ytterstad och mot bakgrund av byggaktörens förslag till lägenhetsfördelning och upplåtelseform, bedöms bostäderna generera ett behov av drygt 10 förskoleplatser och knappt 20 grundskoleplatser på lång sikt. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell för beräkning av behov av för- och grundskoleplatser som alstras genom ny bebyggelse, framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Många förskolelokaler i Rosengård är idag mindre lämpliga för ändamålet och det råder även en brist på förskoleplatser. Ur jämlikhetssynpunkt är det därför viktigt att förskolan inom fastigheten Landskamreraren 5 kommer till stånd inom en snar framtid, och även att detaljplanen för en ny förskola inom fastigheten Bennet 2 kan påbörjas.

Kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet fanns tidigare en handelsbyggnad. I nuläget finns ett par matvagnar inom planområdet. Cirka 300 meter öster om planområdet, längs Rosengårdsstråket, ligger Örtagårdstorget och Bennets bazaar med ett begränsat utbud av kommersiell service. Ytterligare cirka 500 meter öster om planområdet ligger Rosengård Centrum med ett stort utbud av affärer, restauranger, postombud och serviceinrättningar.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör cirka 50 bostäder och därmed en ökad befolkning inom planområdet, vilket kan ha positiva effekter på befintlig kommersiell verksamhet i närområdet.

Detaljplanen möjliggör centrumändamål och innehåller krav om att cirka 1 800 kvadratmeter bruttoarea ska utformas och upplåtas för centrumverksamheter. Av dessa 1 800 kvadratmeter får cirka 800 kvadratmeter upplåtas till kontorsverksamheter. Ambitionen är att genomförandet av detaljplanen ska återupprätta, och utveckla, Törnrosens centrum och serviceutbudet i närområdet.

Kontorsverksamheterna innebär också ett tillskott på arbetsplatser i närområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

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 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter är motsvarande nivå 65 dB(A). Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Vad gäller uteplatser så är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från järnvägen, Amiralsgatan, Västra Kattarpsvägen, Hårds väg, Cronmans väg och Bennets väg.

Konsekvenser

En bullerutredning har tagits fram i syfte att undersöka bullerförhållandena för kommande bebyggelse och, om nödvändigt, visa på möjliga lösningar för att riktvärdena i förordningen om trafikbuller ska kunna innehållas (Trivector, 2023). Beräkningarna i bullerutredningen utgår från trafikförutsättningar för en framtida prognos år 2040.

Bullerutredningen visar på goda möjligheter att skapa en ljudmässigt god boendemiljö. Samtliga bostäder beräknas klara den ekvivalenta ljudnivån vid fasad på 60 dB(A).

De maximala ljudnivåerna blir relativt höga på de övre våningsplanen i riktning mot järnvägen, upp mot 77 dB(A). Eftersom ekvivalent ljudnivå klaras så finns det inga riktvärden vid fasad för maximal ljudnivå, om det inte finns en uteplats vid fasaden.

Enligt Boverkets byggregler ska nybyggda bostäder ha en ljudmiljö inomhus som inte överskrider riktvärden på 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och 45 dBA i maximal ljudnivå. Nivåerna får inte överstigas oftare än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dB. Eftersom detta regleras i Boverkets byggregler regleras det inte i detaljplan, men, som bullerutredningen konstaterar, kan det kan ställa särskilda krav på fasadens dämpande förmåga vid bygglovsgivning.

Hela bostadsgården klarar de riktvärden som gäller för uteplats. Endast några få balkonger klarar riktvärde för uteplats men eftersom alla boende kommer att få tillgång till bostadsgården finns inget krav på att även balkongerna ska klara detta.

Olyckor

Förutsättningar

Utryckning

Planområdet bedöms ligga inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

Farligt gods och hantering av farliga ämnen

Ett risktekniskt utlåtande (P&B Brandkonsult AB, 2023) har tagits fram för att tolka riskutredningen (ÅF, 2019) som togs fram under arbetet med planprogrammet för Amiralsgatan och station Persborg (Pp 6051, stadsbyggnadsnämnden, 2021). Utlåtandet har också beaktat de synpunkter och

rekommendationer som räddningstjänsten och miljöförvaltningen framförde på ÅF:s riskutredning (miljöförvaltningen och Räddningstjänsten Syd, 2020) och väger in förhållanden som har förändrat riskbilden sedan ÅF gjorde sin utredning 2019. Slutligen tolkar utlåtandet riskbilden i relation till den aktuella detaljplanen. Syftet är att undersöka och fastställa vilken riskexponering den planerade byggnaden har och att se till att eventuella risker kan beaktas i detaljplanearbetet.

De aktuella riskkällorna är Kontinentalbanan, där det sker transporter av farligt gods, och Avebe Stadex, som är en industrianläggning som framförallt hanterar det toxiska och brandfarliga ämnet propylenoxid. Aktuellt planområde ligger cirka 220 meter från Kontinentalbanan och cirka 280 meter från Avebe Stadex, och det finns flera befintliga hus mellan riskkällorna och den aktuella detaljplanen.

Konsekvenser

Utryckning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter.

Utrymning ska, i enlighet med riktlinjer för angöring och uppställning för räddningstjänstens släckbil, höjdfordon och bärbara stegar (stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret, 2024) lösas utan hjälp av räddningstjänsten. Byggnaden kommer att behöva utrustas med TR2-trapphus. Detta kommer att säkerställas i och med bygglov.

Släckbil bedöms vid brand kunna ställas upp på på Bennets väg inom högst 50 meter.

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

Farligt gods och hantering av farliga ämnen

För att minimera **individrisken** föreslår ÅF:s utredning en rad åtgärder för ny bebyggelse inom 50 meter från Kontinentalbanan och 70 meter från Avebe Stadex. Åtgärderna handlar om säkerhetsavstånd, luftintag för byggnader, central avstängningsmöjlighet (nödstopp) för ventilation, riktning på entréer bort från riskkällorna, att fönster inte ska vara öppningsbara och en del brandsäkerhetshöjande fasadåtgärder. Bortanför avstånden, 50 respektive 70 meter, finns det, enligt utredningen, inget risktekniskt problem eller krav på åtgärder för att möjliggöra ny bebyggelse.

Räddningstjänsten och miljöförvaltningen ansåg i sina utlåtanden över riskutredningen att ÅF:s rekommendationer för säkerhetsåtgärder på ny bebyggelse istället ska implementeras upp till 80 meter från Kontinentalbanan, baserat på tidigare beslut i Malmö kommunfullmäktige. I sammanhanget kan också nämnas länsstyrelsens rekommendationer i RIKTSAM, där uppmärksamhetsavståndet till leder där det transporteras farligt gods är 150 meter.

Mot bakgrund av ÅF:s riskutredning, räddningstjänstens och miljöförvaltningens utlåtanden, RIKTSAM och det risktekniska utlåtandet till aktuell detaljplan bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte föreligger några risktekniska problem med placeringen av den aktuella byggnaden utifrån. Avståndet är så pass stort att inget krav på skyddsåtgärder föreligger. Den sammantagna individrisknivån för aktuellt läge där höghuset är tänkt att placeras är mindre än 10^{-7} per år enligt ÅF:s analys vilket innebär att gränsen för tolerabel och försumbar individrisknivå klaras med god marginal. För att få en uppfattning om vad individrisknivån innebär kan en jämförelse göras med den generella risken att dö i en arbetsplatsolycka i Sverige (baserat på perioden

2004-2009), vilket var ungefär 10^{-5} per år för män och 10^{-6} per år för kvinnor. Individrisken för aktuell byggnad är alltså i storleksordningen hundra gånger lägre.

När det gäller riskerna specifikt förknippade med Avebe Stadex så uppgår avståndet till riskällorna till minst 280 meter från aktuell byggnad. Inga relevanta riskscenarier med riskavstånd som är i närheten av 280 meter förekommer, inte ens när det gäller exponering för gränsvärden enligt AEGL-2 (60 minuter). Med AEGL-2 menas den luftburna koncentrationen av ett ämne över vilken man beräknat att befolkningen, inklusive känsliga individer, kan få irreversibla eller andra allvarliga och långvariga hälsoeffekter eller en nedsatt förmåga att fly från exponeringen.

Individriskbidraget på 280 meters avstånd från Avebe Stadex anläggning är dessutom enligt Avebe Stadex senaste utförda kvalitativa riskanalys (QRA) från 2022 mindre än 10^{-10} per år. Detta utgör alltså ett riskbidrag som över huvud taget inte är relevant att beakta. Jämförelsevis innebär till exempel blixtnedslag, störtande flygplan och liknande scenarier en olycksfrekvens på 10^{-8} per år eller lägre, och olyckor med så låg olycksfrekvens är inte relevanta att beakta vid den här typen av detaljplaneärenden. Således bedömer stadsbyggnadskontoret att riskerna förknippade med Avebe Stadex inte heller någon påverkan när det gäller samhällsrisksbidraget för den aktuella detaljplanen.

Vad gäller **samhällsrisk** förknippad med Kontinentalbanan konstaterar ÅF:s utredning att stadsutvecklingen i området i stort kommer att medföra att personbelastningen ökar inom området. Det gör att inom området i stort ökar riskbilden något. Dock ligger den kvar inom det så kallade ALARP-området. ALARP (as low as reasonably practicable) innebär den gråzon i risknivåer där risken är större än vad som anses godtagbart utan åtgärder, samtidigt som den är lägre än vad som kan ses som helt oacceptabelt. En risk inom ALARP-

området kan alltså vara både acceptabel och oacceptabel beroende på vilka möjligheter det finns till att implementera åtgärder för att minska risken. Om skyddsåtgärder kan ses som rimliga baseras på kostnad-nyttoanalyser, men ibland används även kvalitativa resonemang och branschpraxis.

Den aktuella detaljplanen medger ett högre hus än omgivande bebyggelse, och det innebär uppskattningsvis att ett par hundra personer kan vistas i byggnaden. Utlåtandet konstaterar att detta i sig inte behöver innebära en avvikande personbelastning för området som helhet gentemot den som det räknats med i ÅF:s riskanalys. Dock blir koncentrationen av människor relativt hög just för den aktuella byggnaden.

Vad gäller riskminimerande åtgärder för samhällsrisk föreslår utlåtandet därför att det finns ska finnas möjlighet till enkel och central avstängning av ventilationssystemen för boendedelarna i byggnaden. På så sätt kan personer i byggnaden, vid en långvarig olycka på kontinentalbanan, stanna kvar i säkerhet utan att behöva evakuera snabbt. Detta innebär då att samhällsriskbidraget från just denna byggnad kan minimeras och att resultatet i ÅF:s utredning med säkerhet kan anses giltigt. Stadsbyggnadskontoret bedömer mot bakgrund av ovanstående att detaljplanen är lämplig ur ett samhällsriskperspektiv, men att det är motiverat med en planbestämmelse om centralt och avstängbar ventilation för byggnadens bostadsdel.

Förorenad mark

Förutsättningar

Marken har undersökts i syfte för att säkerställa markens lämplighet enligt plan- och bygglagen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022c och 2024c). Rapporten från 2022 är en efterkontroll av rivningen av den före detta handelsbyggnaden och rapporten från 2024 är en markmiljöundersökning gjord inom ramen för aktuell detaljplan.

Enligt markmiljöundersökningen har marken i och kring undersökningsområdet huvudsakligen varit jordbruksmark fram till 1960-talet. Därefter har området bebyggt med nuvarande bostadsområde och infrastruktur. Några hundra meter väster om undersökningsområdet fanns en husrad, troligen kolonilotter, som senare har rivits. Ytterligare cirka 100 meter västerut går järnvägen. Den nu rivna handelsbyggnaden uppfördes i samband med övrig byggnation i området.

Efterkontrollen (2022c) omfattade provtagning av schaktbottnar och den miljötekniska markundersökningen (2024c) omfattade provtagning av jord och grundvatten. Proverna analyserades avseende metaller (inklusive antimon och molybden), polycykliska aromatiska kolväten (PAH), olja och PCB (polyklorerade bifenyler).

Rapporterna konstaterar att provtagning och analyser visar generellt på rena förhållanden, under Naturvårdsverkets gränsvärden för känslig markanvändning, med låga eller inga detekterade halter i jord.

Ett samlingsprov av mull från bostadsgården visar spår av bekämpningsmedel i form av DDT (diklordifenyiltrikloretan), men med låg halt, under Naturvårdsverkets gränsvärden för känslig markanvändning.

Analys av asfalt inom lastzonen söder om den rivna handelsbyggnaden indikerar en "modern" asfalt, fri från stenkolstjära. I rapporten konstateras att återanvändning i ny vägkonstruktion är möjlig.

Grundvattenanalyserna visar också låga eller ej detekterbara halter av samtliga analyserade ämnen. Metaller förekommer naturligt i vattnet, men halterna är låga och inom acceptabla gränser för grundvatten. Spår av PFAS (per- och polyfluorerade alkylsubstanser), PCB, etylbensen och xylen finns också, men i låga koncentrationer. För PFAS ligger

halterna både under nuvarande riktvärden och de sänkta riktvärdena som träder i kraft 2026. För de övriga ämnena ligger halterna antingen under eller klart under riktvärdena som fastställts av Holländska motsvarigheten till Naturvårdsverket och Svenska Petroleuminstitutet för åtgärd samt risk för ångor i byggnader och ytvatten.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planområdet är lämpligt för bostadsbebyggelse utan några åtgärder avseende markföroreningar.

Den miljötekniska markundersökningen är översiktlig och det kan inte uteslutas att det finns ytterligare föroreningar inom området. Vid kommande markarbeten bör entreprenören därför vara uppmärksam på lukt- eller synintryck som indikerar föroreningsförekomst. Vid misstänkt påträffade föroreningar ska Malmö stad omedelbart kontaktas för samråd kring vidare hantering.

Skyfall

Förutsättningar

Intentionen är att dagvatten som uppstår inom aktuell detaljplan ska omhändertas inom en yta som ingår i detaljplanen för Generatoren m.fl. (dp 5801), som var ute på samråd i början av 2024. På fastighetsägarens uppdrag har en dagvatten- och skyfallsutredning trots det tagits fram (Afry, 2024b). Utredningens avsikt har varit att hantera dagvattnet oberoende av genomförandet av dp 5801.

En skyfallsanalys av planområdet gjord i analysverktyget Scalgo Live visar att vatten samlas i två befintliga lågpunkter inom planområdet med en volym på 30 kubikmeter. Vid den undersökta regnmängden på 110 millimeter fylls lågpunkterna upp och vattnet från planområdet rinner vidare till gång- och cykeltunneln under Västra Kattarpsvägen.

Konsekvenser

Utredningen föreslår att en lågpunkt motsvarande 30 kubikmeter anläggs inom planområdet för att inte försämra situationen nedströms jämfört med idag vad gäller skyfall.

Rosengård fastigheter har meddelat att bostadsgården ska göras om på grund av att tätskikten i det underjordiska garaget behöver bytas ut, och det står då fastighetsägaren fritt att genomföra åtgärderna som föreslås i utredningen på bostadsgården. Om en avvägning mellan skyfallsåtgärder och andra kvaliteter på bostadsgården ska göras anser dock stadsbyggnadskontoret att andra kvaliteter bör få företräde.

Trafik

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet är beläget cirka 350 meters gångväg från Rosengårds station, som trafikeras av både Pågatåg och Malmöexpressen linje 5 och stadsbusslinje 9. Närmsta busshållplats är Malmö Bennets väg, som trafikeras av stadsbusslinje 35, cirka 100 meters gångväg väster om planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar vad gäller kollektivtrafik. Den välutbyggda kollektivtrafiken och det kollektivtrafiknära läget möjliggör ett boende utan bilberoende.

Biltrafik

Förutsättningar

Planområdet angörs från Bennets väg. Enligt fastighets- och gatukontorets bedömning av trafikmängder (2020) hamnar Bennets väg i spannet mellan 1 000 och 2 500 fordon per årsmedeldygn. Bedömningen gäller för hela Bennets väg väster om Västra Kattarpsvägen, men trafikmängderna på större delen av gatan är troligen betydligt mindre. Sedan bedömningen gjordes har handelsbyggnaden har rivits, så de fordon som hade den som målpunkt har försvunnit. Och en stor mängd fordon har parkeringsgaragen under bostadsgården i aktuell detaljplan och i kvarteret norr om Bennets väg som målpunkt. Eftersom nedfarterna till parkeringsgaragen ligger öster om den föreslagna byggnaden så passerar totalt cirka 530 fordonsrörelser aldrig förbi den föreslagna byggnaden.

Konsekvenser

Detaljplanen omfattar inte Bennets väg. Fastighets- och gatukontoret har dock för avsikt att göra om gatan från Västra Kattarpsvägen i öster till vändplanen i väster. Ambitionen är att gatan bättre ska motsvara ambitionerna om upprustningen av Rosengårdsstråket. Den skulle kunna gestaltas som ett gemensamt golv för gående och motorfordon och med en separat cykelbana för att uppfylla kraven på ett supercykelstråk. Den lilla mängden bilar på gatan gör att en sådan gestaltning skulle vara lämplig. För att möjliggöra detta innehåller detaljplanen en två meter bred remsa som idag utgörs av kvartersmark, men som föreslås övergå till allmän plats för gata på fotgängares villkor.

Planområdet kan nås med bil för exempelvis lossning och lastning via Bennets väg.

Detaljplanens genomförande bedöms i övrigt inte innebära några förändringar i närområdet vad gäller biltrafik.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt i planområdets närhet, men Rosengårdsstråket är mycket smalt för att vara ett prioriterat gång- och cykelstråk. Framförallt drabbar det gångtrafikanter. Längs Bennets väg går en cykelväg som är utpekad som ett primärt huvudcykelstråk.

Gångstråket längs med Bennets väg håller låg standard. Det är smalt och otydligt. Gångbanan upphör på vissa sträckor på grund av cykelstråkets bredd och parkeringsfickor som fungerar som angöring till vårdcentralen norr om Bennets väg.

Konsekvenser

Genom att möjliggöra för en breddning av Bennets väg finns möjligheten att förbättra trafiksituationen för gående och cyklister.

Det välutbyggda gång- och cykelnätet möjliggör ett boende utan bilberoende.

Parkering

Förutsättningar

Cykelparkering

Cykelparkering för befintlig bebyggelse i anslutning till aktuell detaljplan finns ovan jord.

Bilparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Enligt nuvarande policy och norm för mobilitet och parkering (kommunfullmäktige, 2020) är parkeringslösningar i gemensamma parkeringsanläggningar i de flesta fall att föredra.

Inom aktuell detaljplan finns ett underjordiskt parkeringsgarage. I dagsläget har det plats för 129 bilar. Parkeringsgaraget ingår i ett större parkeringsbestånd som försörjer hela Rosengård fastigheters bestånd.

Konsekvenser

Cykelparkering

Antalet cykelparkeringsplatser för att försörja bostäderna och verksamheterna inom planområdet beräknats till 275 stycken, varav 28 parkeringsplatser ska vara för platskrävande cyklar. Framförallt cykelparkeringen som ska försörja bostäderna, både befintliga och tillkommande, behöver placeras på gården. Cykelparkeringen som ska försörja verksamheterna kommer att placeras på förgårdsmarken. Totalt beräknas cykelparkeringen för tillkommande bebyggelse uppta cirka 330 kvadratmeter om den utförs i ett plan. Totalt för befintlig och tillkommande bebyggelse beräknas cykelparkeringen uppta cirka 730 kvadratmeter om den utförs i ett plan.

Bilparkering

Antalet bilparkeringsplatser för att försörja bostäderna inom planområdet har beräknats till mellan 62 och 79 stycken.

Parkeringsstalet i zon 2 för medelnivå respektive basnivå av mobilitetsåtgärder har använts vid beräkningen.

Parkeringsstalet beror på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder.

En parkeringsutredning har tagits fram (1337 Projektledning, 2024a), som visar ett överskott på parkeringsplatser inom Rosengård fastigheters bestånd på mellan drygt 140 till 90 parkeringsplatser efter detaljplanens genomförande.

Överskottet beror dels på vilken ambitionsnivå av mobilitetsåtgärder fastighetsägaren väljer och dels på om andra pågående processer gör att markparkeringar inom beståndet behöver tas i anspråk för annan markanvändning.

All bilparkering för bostäderna och verksamheterna är möjlig att lokalisera till det underjordiska parkeringsgaraget eller närbelägna anläggningar inom Rosengård fastigheters bestånd.

Även parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon till bostäderna och anställda i centrumverksamheterna, som enligt Boverkets byggregler (BBR) vid behov ska kunna anläggas max 25 meter från en tillgänglig och användbar entré, bedöms kunna lokaliseras till det underjordiska parkeringsgaraget. Angöringsparkering för rörelsehindrades fordon får enligt planförslaget utföras som markparkering i anslutning till Bennets väg.

Cirka 10 parkeringsplatser i det underjordiska parkeringsgaraget behöver tas bort till följd av den nya bebyggelsen.

Miljö

Dagvatten

Förutsättningar

Intentionen är att dagvatten som uppstår inom aktuell detaljplan ska omhändertas inom en yta som ingår i detaljplanen för Generatoren m.fl. (dp 5801), som var ute på samråd i början av 2024. På fastighetsägarens uppdrag har en dagvatten- och skyfallsutredning trots det tagits fram (Afry, 2024b). Utredningens avsikt har varit att hantera dagvattnet oberoende av genomförandet av dp 5801.

Dagvattenflödena för Bennets väg 13 har i utredningen beräknats för 5- och 20-årsregn för markanvändningen innan rivning samt markanvändningen enligt aktuell detaljplan. Vid beräkning av framtida flöden har en klimatfaktor på 1,25 använts.

Konsekvenser

Utredningen visar att de hårdgjorda ytorna inom planområdet förväntas minska jämfört med markanvändningen innan rivning.

Fördröjningsvolymen som krävs för att fördröja ett framtida 20-årsflöde med klimatfaktor 1,25 till ett bestämt utflöde på 5 liter per sekund och hektar uppgår till 95 kubikmeter. I utredningen föreslås att fördröjningsvolymen skapas genom en kombination av upphöjda växtbäddar, träd i skelettjord samt en nedsänkt gräsyta.

Stadsbyggnadskontoret har, tillsammans med VA Syd, gjort bedömningen att dagvattnet bäst tas omhand inom den avsedda ytan i dp 5801. Bostadsgården ska göras om på grund av att tätskikten i det underjordiska garaget behöver bytas ut, och det står då fastighetsägaren fritt att genomföra åtgärderna som föreslås i utredningen på bostadsgården. Om

en avvägning mellan dagvattenåtgärder och andra kvaliteter på bostadsgården ska göras anser dock stadsbyggnadskontoret att andra kvaliteter bör få företräde.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Förutsättningar

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för luft inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. De ämnen som är i störst behov av bedömningar och eventuella mätningar i Malmö stad med koppling till miljö kvalitetsnormerna är kväveoxid (NO₂) samt partiklar (PM10).

Miljö kvalitetsnormerna för luft har inte överskridits på någon av Malmös gator sedan 2015, enligt miljöförvaltningens miljöbarometer. Luftkvaliteten i anslutning till planområdet har en beräknad halt om elva mikrogram kväveoxid (NO₂) per kubikmeter, vilket är ungefär 25 procent av gällande miljö kvalitetsnorm.

Konsekvenser

Tillskottet av trafik som detaljplanens genomförande ger upphov till bedöms inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft ska överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte överskrids enligt 5 kapitlet 3 § miljöbalken. Dagvattnet från planområdet kommer att ledas via kommunala dagvattenledningar till en plats för dagvattenhantering inom den pågående detaljplanen för Generatorn 1 m.fl. (dp 5801). Slutlig recipient är Malmö hamnområde. Slutrecipienten uppnår måttlig ekologisk status, men inte god kemisk status.

Planområdet berör grundvattenförekomsten Sydvästra Skånes kalkstenar. Grundvattenförekomsten uppnår god kemisk och kvantitativ status.

Konsekvenser

Dagvattenutredningen (Afry, 2024b) har gjort beräkningar på de åtgärder som föreslås i utredningen. Den konstaterar att inga föroreningshalter och mängder ökar vid planerad exploatering av området.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att reningseffekten kommer att vara densamma i den anläggning som föreslås inom den pågående detaljplanen för Generatoren 1 m.fl. (dp 5801).

Exploateringen förväntas således inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för slutrecipienten eller grundvattenförekomsten negativt.

Dagsljus, solljus, vind

Förutsättningar

Dagsljus och solljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Krav på dagsljus i byggnader är en teknisk egenskap som ska uppfyllas för att ett startbesked ska kunna utfärdas. Förutsättningarna för att kunna uppfylla dagsljuskraven behöver dock studeras redan i detaljplaneprocessen.

Både förutsättningarna för tillkommande bebyggelse och påverkan på befintlig bebyggelse har studerats i en dagsljusstudie (Kjellander Sjöberg, 2024a). Dagsljusstudien består av en *Vertical Sky Component (VSC)* som är kvoten mellan direkt belysningsstyrka på en yta (utan reflektioner) till den horisontella belysningsstyrkan under mulen oavskärmd himmel. Ljuskällan är *CIE standard overcast sky*, vilket är samma som används för beräkning av dagsljusfaktor inomhus.

Befintlig bebyggelse byggdes som lameller med stora inbördes avstånd för att möjliggöra god tillgång till sol- och dagsljus.

Vind

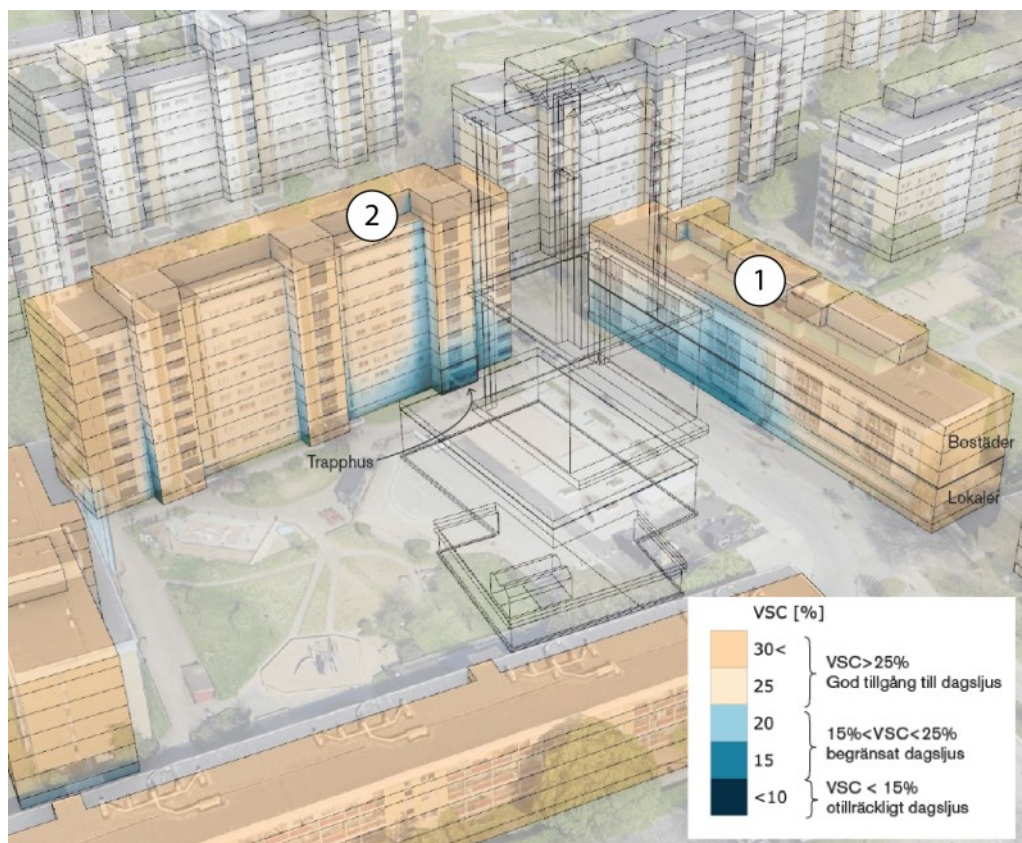
Omgivningarna runt höga hus blir ofta blåsig. Detta beror på att vindhastigheten för det mesta är högre vid byggnadens högsta delar än vid dess bas. Det gör att det uppstår en tryckskillnad mellan byggnadens övre och nedre delar. De kraftiga vindarna uppstår när trycket ska utjämnas, framförallt runt byggnadens hörn. En vindstudie har därför tagits fram (Afry, 2024a). Studien har undersökt förhärskande vindriktning och -hastighet för att sedan tillämpa dessa på den föreslagna byggnaden.

Utredningen visar att vindar från väst och sydväst är vanligast i Malmö. Hård vind (högre än tio meter per sekund) på tio meter ovan mark är oftast västliga men påträffas bara 0,26 procent av timmarna under ett år, det vill säga knappt ett dygn per år.

Konsekvenser

Dagsljus och solljus

Dagsljusstudien baserar sig på Göteborgs stadsbyggnadskontors anvisningar om dagsljus. Där används följande gränsvärden: VSC större än 25 procent kräver vanligtvis inte någon bearbetning eller kommentarer i planbeskrivningen. Om VSC är lägre än 15 procent bör man arbeta med utformningen av förslaget och förbättra dagsljusstillgången. Vid värden lägre än 15 procent finns stor risk att till exempel bostäder inte är möjligt. Efter simuleringar av dagsljuset har tre punkter identifierats som utmanande och studerats närmare.



Figur 18: Utdrag ur dagsljusstudie som visar påverkan på befintliga byggnader. Föreslagen byggnad visas som trådsnitt för att bakomvarande, befintliga, byggnader ska synas bättre. (Illustration: Kjellander Sjöberg, 2024a).

1) Den befintliga flerbostads- och verksamhetsbyggnaden i fem våningar norr om Bennets väg får delvis lägre tillgång på dagsljus när den nya byggnaden uppförs. Inga fönster bedöms dock få nivåer under 15 procent VSC. Den östra delen av byggnaden påverkas i princip inte alls av den nya byggnaden.

De två lokalplanen får lägre dagsljusnivåer i de centralt belägna rummen. I entréplanet får tre rum instrålning i nivå runt 15 procent. Rummen har ett konventionellt djup av cirka fem meter och relativt stor fönsterarea. I våning två får fyra djupa rum med stor fönsterarea cirka 15 till 20 procent VSC. De är en del av en öppen förskola och fungerar som kök, bibliotek, samlingsrum och ateljé. Enligt utredningen vistas inte personer mer än tillfälligt i dessa rum.

På bostadsvåningarna berörs lägenheter centralt i huset av lägre dagsljusnivåer. De lägenheter som påverkas är genomgående och hälften eller färre av rummen får begränsade dagsljusvärden till följd av den föreslagna byggnaden. Lägenheten med lägst dagsljusnivåer är en fyrrumslägenhet på våning tre där två av rummen får cirka 15 till 20 procent VSC vid fönster och två rum inte berörs alls av nybyggnationen. De påverkade rummen är ett vardagsrum med ett djup av cirka fem meter och stor fönsterarea, samt ett sovrum cirka tre och en halv meters djup innanför en indragen balkong.

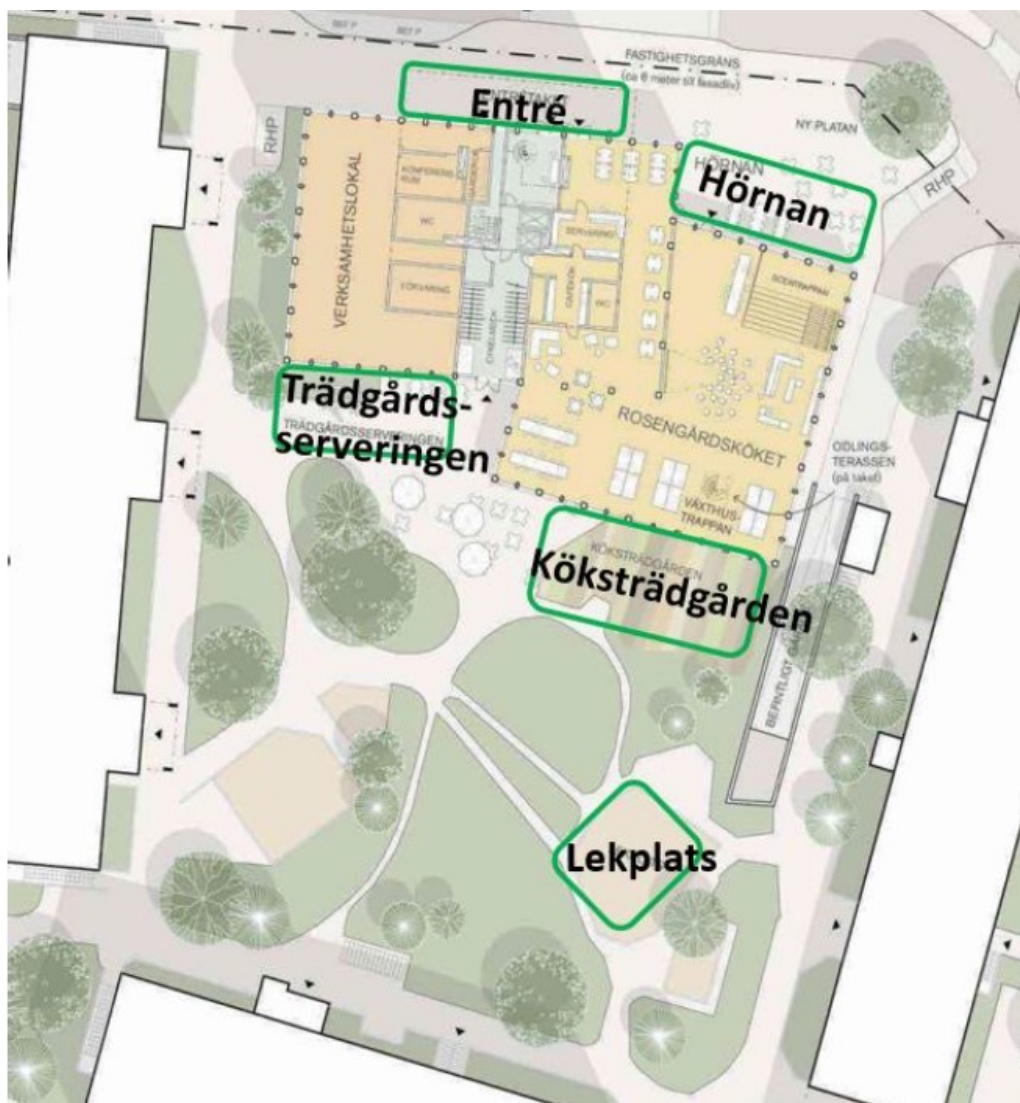
2) Det befintliga nio våningshuset väster om den föreslagna byggnaden berörs i mindre del av lägre dagsljusvärden. De delar av bottenvåningen som får mest skugga består av entré och trapphus. Inga lägenhetsfönster bedöms få nivåer under 15 procent VSC.

3) En del lokaler i den föreslagna byggnaden får låga dagsljusvärden mot väster. Men eftersom de får ljus från tre väderstreck och huvuddelen av rumsfunktionerna inte har krav på dagsljusnivå, kommer de kunna organiseras så att rum där personer vistas mer än tillfälligt får godtagbara nivåer av dagsljus.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att det är de försämrade dagsljusförhållandena som anses acceptabla.

Vind

Beräkningarna indikerar att ett gott vindklimat nås inom planområdet då vindarna överlag försvagas jämfört med bakgrundsvinden. Förstärkningen av vinden sker dock vid den föreslagna byggnadens entré längs Bennets väg och vid de relativt trånga områdena som uppstår mellan byggnaderna.



Figur 19: Utdrag ur vindstudien som visar platserna där vinkomforten har bedömts. (Illustration: Afry, 2024a på tidigare version av illustrationsplan (Kjellander Sjöberg)).

Köksträdgården, Trädgårdsserveringen och Lekplatsen belägna på innegårdar omslutna av bebyggelse lämpar sig väl för långvarig vistelse. Generellt sett försvagas vinden på dessa platser jämfört med bakgrundsvinden.

I stort sett hela området klarar komfortkravet för ytor ämnade för längre uppehåll och stillasittande baserat på årsmedianvinden. Vindstudiens resultat avseende en förstärkning av vinden vid entrén och vid de relativt trånga områdena som uppstår mellan byggnaderna bör dock beaktas vid bygglovgivning så att förstärkningen kan minska.

Klimatpåverkan

Förutsättningar

Genomförandet av detaljplanen ska utgå från Malmö stads mål om att vara föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser. Malmö stad ska etablera ett arbetssätt där organisationens klimateffektivitet ökar stegvis i samband med upphandling, planering och byggande, med sikte på uppnå ett klimatneutralt Malmö till år 2030. Ansvaret för att begränsa klimatpåverkan ligger på berörda nämnder inom Malmö stad samt övriga medverkande aktörer. Samverkan med de aktörer som blir involverade i genomförandet är avgörande för ett gott resultat.

En beräkning av klimatbelastning av stommen har gjorts inom ramen för planarbetet (1337 Projektledning, 2024b).

Klimatberäkningen bygger på lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader som trädde i kraft 2022.

Enligt lagen ska en klimatdeklaration upprättas och lämnas in till Boverket, och utgör villkor för att få slutbesked enligt plan och bygglagen.

I detaljplaneskedet av ett nybyggnadsprojekt har man sällan kommit längre i projekteringen än att man diskuterar tänkbara val av stomme. Mer ingående projektering än så, som till exempel val av fönster, innerväggar eller vad fasaden ska bestå av, sker först i ett senare skede av processen. Därmed är det svårt eller omöjligt att omfatta allt som en klimatdeklaration inför slutbesked ska omfatta. Stommen är den byggdel som generellt står för störst klimatpåverkan, framför allt för byggnadstyperna flerbostadshus och kontor då klimatpåverkan för denna byggdel kan uppgå till 60 procent av byggskedets klimatpåverkan.

Flera byggaktörer i Malmö, däribland Rosengård fastigheter, har gått med i LFM30, som är en branschdriven lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö till 2030. I den lokala färdplanen finns uppsatta målgränsvärden

för hur stort klimatavtrycket för olika typer av byggnader i nyproduktion får vara. För flerbostadshus är detta målgränsvärde 216 kilo koldioxidekvivalenter per kvadratmeter ljus bruttoarea.

Konsekvenser

Av beräkningen framgår att byggskedets klimatpåverkan till stor del beror på vilket material som stommen är gjord av. Om stommen är gjord av stål och trä beräknas klimatavtrycket till cirka 96 kilo koldioxid per kvadratmeter bruttoarea. Detta jämförs med en konventionell stomme av stål och betong som ger ett klimatavtryck på cirka 197 kilo koldioxid per kvadratmeter bruttoarea, och en stomme där betongen är klimatkompenserad som får ett klimatavtryck på cirka 160 kilo koldioxid per kvadratmeter bruttoarea.

Givet att stommen utgör 60 procent av byggskedets klimatpåverkan innebär det att byggnadens totala klimatpåverkan blir mellan cirka 160 och 330 kilo koldioxid per kvadratmeter bruttoarea. Detta kan jämföras med LFM30:s målgränsvärde på 216 kilo koldioxid per kvadratmeter ljus bruttoarea.

Det går inte att reglera hur stort klimatavtryck en byggnad får ha i en detaljplan, men höjderna i aktuell detaljplan medger en träkonstruktion och det finns inget i utformningsbestämmelserna som hindrar att fasaden konstrueras med återvunnet material. Detta möjliggör en byggnad med lägre klimatpåverkan än om detaljplanen bara hade tillåtit en byggnad som byggs på ett konventionellt sätt. I och med Rosengård fastigheters medlemskap i LFM30 så finns goda förutsättningar för ett aktivt arbete med att minska byggskedets klimatpåverkan.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Geotekniska undersökningar har genomförts (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2022a och 2024a). Dessa visar att ytliga jordlager inom planområdet utgörs av fyllnadsmassor, huvudsakligen yttlig mulljord och därunder lermorän och sand. Naturligt lagrad mineraljord inom området utgörs i huvudsak av lermorän.

Fyllnadsmassor förekommer generellt till djup mellan en och en halv till två och en halv meters djup och utgörs ytligt av mulljord följt av lermorän och sand. Inom rivningsområdet för tidigare livsmedelsbutik utgörs fyllnadsmassor av packad krossad betong.

Naturligt lagrad mineraljord domineras av lermorän. Lermoränen förekommer direkt under befintliga fyllnadsmassor och bedöms vara överkonsoliderad och sträcka sig ner till kalkstensberget. Den översta delen, någon halvmeter, kan dock bitvis vara något lösare.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av de geotekniska undersökningarna att de geotekniska förhållandena är goda för den tänkta exploateringen.

Detaljerad utredning av jordlagerföljd och utredning/beskrivning av befintliga fyllnadsmassor samt beskrivning av förhållanden efter rivning av befintlig källargrundläggning, måste dock utföras i samband med detaljprojektering och genomförande av detaljplanen.

Kulturmiljö

Kulturhistoriska värden

Förutsättningar

En kulturmiljöutredning- och konsekvensanalys har tagits fram (Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2021). Enligt den sammanfattande kulturhistoriska värderingen ingår Törnrosen i ett intressant kulturhistoriskt sammanhang, och i den fysiska miljön finns det egenskaper och karaktärsdrag som speglar detta. Områdets övergripande bebyggelsestruktur är välbevarad liksom vägnät och disposition av ytorna mellan husen. Bebyggelsens och utemiljöernas gestaltning präglas av sentida ändringar, vilket också är en del av områdets kulturhistoria. Utredningen konstaterar också att Törnrosen samtidigt ett av otaliga bostadsområden i staden och i landet som återspeglar samma berättelse. Törnrosen utmärker sig inte i det sammanhanget på något särskilt sätt från antikvarisk synvinkel.

Konsekvenser

Relevanta egenskaper och karaktärsdrag att beakta i aktuell detaljplan är stråket Bennets väg-Annelundsstigen, en sträckning med historisk förankring i gamla Rosengårdsvägen samt ett lokalt butikscentrum.

Med planförslaget förvaltas funktionen av ett sådant butikscentrum vidare samtidigt som den vertikala byggnadsstrukturen ger en ny rytm i den modernistiska skivshusstrukturen från 1960-talet. Höjdsättningen av den nya byggnaden har gjorts med utgångspunkt i omgivande bebyggelse.

Fornlämningar

Förutsättningar

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök berörs inte planområdet av några fornlämningar.

Konsekvenser

Om tidigare dolda och okända fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet genast avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med kulturmiljölagen.

Teknik

Teknisk infrastruktur

Förutsättningar

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och tele

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el och tele finns i Bennets väg.

Nätstation och elledningar

I anslutning till det underjordiska parkeringsgaraget finns en underjordisk nätstation. Till nätstationen går också elledningar i nord-sydlig riktning och ansluter till andra ledningar i Bennet väg.

Konsekvenser

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten och tele

All ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och kan anslutas till befintliga ledningar för el och tele.

Nätstation och elledningar

Den befintliga nätstationen ska inte påverkas av den tillkommande bebyggelsen. Detaljplanen innehåller ett område med användningen Nätstation för det aktuella området, för att säkra nätstationen. Nätstationen bedöms vara tillräcklig för att försörja tillkommande bebyggelse.

Ett reservat för underjordiska ledningar i detaljplanen säkrar åtkomst till dessa.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshantering ska ske i enlighet med gällande renhållningsordning. Mat- och restavfall behöver kunna nås inom 50 meter från bostadshusets entré. För andra avfallsfraktioner gäller längre avstånd. För exempelvis restauranger gäller att avståndet mellan fettavskiljare och uppställningsplats för tömningsfordon inte får överskrida 20 meter.

I tidigare genomförda dialoger i Rosengård framkommer ofta nedskräpning som en stor utmaning. Detta i sig påverkar känslan av upplevd trygghet. Möjliga anledningar till nedskräpningen är att trångboddheten är mer utbredd här än i andra stadsdelar, utan att avfallshanteringens dimensionering är dimensionerad för detta. Det är också möjligt att det slängs avfall av människor som inte bor i området. Det är vanligare att man handlar stora förpackningar av förbrukningsvaror. De stora förpackningarna leder till att det ofta blir stopp eller fullt i hanteringen. Barn och ungdomar hjälper ofta till att lämna avfall i miljöhusen, och dessa är i många fall inte anpassade efter barn.

Konsekvenser

Bostäder

Avfallshanteringens för den aktuella detaljplanen hänger ihop med en övergripande strategi för avfallshantering för Rosengård fastigheters fastighetsbestånd i Törnrosen. Strategin innebär att man dels anlägger underjordiska avfallssystem (UWS) som tar hand om mat- och restavfall, och dels att man bygger ett antal nya miljöhus som hanterar andra fraktioner än dessa. I den aktuella detaljplanen finns en möjlig placering av UWS i det nordöstra hörnet av planområdet, cirka 40 meter från entrén. Hämtfordon bedöms kunna stå i Bennets väg i anslutning till UWS:en. Andra fraktioner förväntas kunna tas omhand i ett befintligt miljöhus som ligger cirka 60 meter väster om planområdet.

Det råder en viss osäkerhet kring när den övergripande strategin för avfallshanteringen kan vara i drift, och under en övergångsperiod kan ett annat system för avfallshantering vara aktuell. Beroende på när detaljplanen genomförs kan det bland annat vara nödvändigt att etablera avfallshantering för mat- och restavfall inom huvudbyggnaden.

Oavsett avfallsstrategi så är det viktigt att den genomförs med stor omsorg och eftertanke. Bra och tydlig information till boende, personal som ser om hämtstället och att hela tiden samverka och föra dialog med de boende kommer man långt med. Det underlättar även om fastighetsägaren har ett system för att ta hand om grovavfall. Placering av UWS:er spelar också roll för att undvika att utomstående slänger avfall i dem.

Verksamheter

Verksamheter kan få sitt avfall hämtat via Bennets väg. För en eventuell restaurang kommer kylt avfallsrum att kunna anläggas inom byggnaden. Enligt förslag på planlösning får avfallsrummet en direkt anslutning till Bennets väg och en uppställningsplats för hämtfordon. Tömning av fettavskiljare bedöms kunna ske från samma uppställningsplats.

Gällande planer och program

Regionplan

Förutsättningar

Region Skånes Regionplan för Skåne 2022-2040 är en strategisk plan som omfattar hela Skånes geografi (Region Skåne, 2022). Den visar Skånes samlade vilja och ger förutsättningar för utvecklingen av de fysiska strukturerna. Regionplanen har den regionala skalan i fokus och inriktas på de frågeställningar som är mellankommunala och kompletterar den kommunala översiktliga planeringen.

I regionplanen beskrivs Malmö som en tillväxtnod, och tillsammans med Lund, som en nationell tillväxtmotor.

Konsekvenser

Aktuell detaljplan bedöms stämma överens med regionplanen.

Översiktsplan

Förutsättningar

Gällande översiktsplan (kommunfullmäktige, 2023) anger befintlig blandad stadsbebyggelse för planområdet. En redogörelse för relevanta generella och platsspecifika riktlinjer från översiktsplanen följer här nedan.

Generellt för befintlig blandad stadsbebyggelse gäller att utbyggnad och förtätning ska sträva efter att stärka samband mellan olika stadsdelar och bostadsområden. Ny bebyggelse ska utformas och placeras så att den bidrar till stadsliv och trygghet. Funktioner som saknas i närområdet ska tillföras utifrån platsens och de boendes behov och förutsättningar. Funktionerna ska bidra till trygghet och till rörelse mellan olika

platser. Ytor för social samvaro ska värnas vid utbyggnad och förtätning. Nya ytor för social samvaro ska i första hand tillgodoses på marknivå för att gynna tillgänglighet och samnyttjande. Förtätning ska i första hand ske på redan hårdgjorda ytor.

Vid förtätning med bostadsbebyggelse gäller specifikt att en variation av bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas inom samma område. Det ska finnas ett brett utbud av flerbostadshus och enbostadshus. Bostadsmiljöer 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. Exploatering på befintliga gårdsmiljöer inom blandad stad får endast ske om exploateringen tillför värden som inte går att uppnå på annat sätt, samt om kompensation med motsvarande kvalitet kan genomföras inom rimligt avstånd. I områden med stor barnfattigdom och trångboddhet ska den yttre miljön särskilt prioriteras och utvecklas.

Vad gäller kontor, verksamheter och föreningsliv ska kontorsetableringar som innebär en hög koncentration av arbetstillfällen främjas i kollektivtrafiknära lägen. I centrum och i andra strategiska lägen ska utåtriktade funktioner möjliggöras i bottenvåningar, till exempel för handel, service och serveringar.

Specifikt för stadsutvecklingen i området gäller att den även ska syfta till att förbättra sociala och hälsomässiga förhållanden.

Konsekvenser

Planförslaget är i princip förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Dock breddar inte den föreslagna bebyggelsen bostadsutbudet på det sätt som eftersträvas i översiktsplanens riktlinjer, utan kan antas bidra med ett

bostadsutbud som liknar det befintliga, låt vara att andelen lägenheter med många rum ökar något. Därför är det viktigt att den nya bebyggelsen bidrar med stadsliv och trygghet. Byggnaden behöver också bidra med funktioner som idag saknas i närområdet och att dessa ska utgå utifrån platsens och de boendes behov och förutsättningar. Det är även av vikt att den yttre miljön prioriteras i form av en hög omsorg om bostadsgården.

Planprogram

Förutsättningar

Aktuellt kvarter omfattas av planprogram för Törnrosen och del av Örtagården (Pp 6044). Syftet med planprogrammet är att öka möjligheterna till en långsiktigt god stadsutveckling i Rosengård. Det innebär att utreda och ge förslag på hur en ny blandad bebyggelsestruktur kan tillföras den befintliga bebyggelsestrukturen från 60-talet, på ett sådant sätt att viktiga samhälls- och socioekonomiska effekter uppnås, samtidigt som befintliga värden tillvaratas.

En viktig utgångspunkt i planprogrammet var tävlingsförslaget *Culture Casbah* (Lundgaard & Tranberg Arkitekter, 2011). Tävlingsförslaget innehöll en hög, mångfunktionell byggnad som ska vara öppen och tillgänglig för allmänheten. Planprogrammet föreslog att den skulle placeras centralt i planprogramsområdet. Byggnaden skulle framstå som ett landmärke, öka orienterbarheten och utgöra en mötesplats. Byggnaden skulle, enligt planprogrammet, rymma offentligt tillgängliga funktioner, som exempelvis bibliotek, teater, biograf, caféer med mera men också bostäder.

Planprogrammet innehåller även förslag på utveckling av den offentliga miljön. Exempelvis föreslås att cykelstråket, som idag går i tunnel under Västra Kattarpsvägen, i framtiden ska

korsa Västra Kattarpsvägen i en plankorsning, och en ny platsbildning i anslutning till plankorsningen.

Konsekvenser

Föreslagen markanvändning är förenlig med planprogrammets intentioner vad gäller den höga byggnaden i tävlingsförslaget, och dess funktioner. Dock innefattar aktuell detaljplan ingenting avseende utvecklingen av den offentliga miljön som planprogrammet föreslår.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Förutsättningar

Gällande detaljplaner för området är PI 643 från 1963 och Dp 4013 från 1988.

PI 643 medger handelsändamål för större delen av planområdet. En mindre del av planområdet omfattas av ett område som anger parkeringsändamål.

Fastighetsindelningsbestämmelser i PI 643 är borttagna i ÄDp 5536.

Dp 4013 omfattar en mindre del av planområdet, och medger bostadsändamål. Marken som omfattas är även försedd med bestämmelsen om att marken inte får bebyggas.

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har upphört att gälla.

Konsekvenser

I och med att aktuellt planförslag vinner laga kraft upphör ovanstående detaljplaner att gälla inom aktuellt planområde.

Riksintressen

Trafikommunikation

Förutsättningar

Cirka 220 meter väster om planområdet passerar Kontinentalbanan, som är en delsträcka i Godsstråket genom Skåne, vilket är utpekad som ett riksintresse för järnväg enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken. Enligt Trafikverkets funktionsbeskrivning (2022) utgör riksintresset en del av det transeuropeiska transportnätverket (TEN-T), det utgör en järnväg som trafikeras av godstrafik och som binder samman andra anläggningar av riksintresse. Exploatering i riksintressets närhet skulle kunna göra leda till svårigheter att upprätthålla riksintressets funktionalitet. Detta skulle i så fall kunna bedömas som en påtaglig skada på riksintresset.

Konsekvenser

Underlagen för riskbedömning (ÅF, 2019 och P&B Brandkonsult AB, 2023) visar att detaljplanen inte berörs av den riskbild som transporten av farligt gods på Kontinentalbanan medför. Underlaget till bedömning om detaljplanen kan innehålla gällande bullerriktvärden (Trivector, 2023) visar att transporter på Kontinentalbanan inte genererar buller som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden vid relevanta mätpunkter inom detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför att aktuellt planförslag inte påverkar möjligheten att upprätthålla riksintressets funktionalitet, och detaljplanens genomförande utgör alltså ingen risk för påtaglig skada på riksintresset.

Totalförsvaret

Förutsättningar

Hela landets yta är samrådsområde för Försvarmaktens riksintressen avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse.

Konsekvenser

Eftersom den föreslagna bebyggelsen är belägen inom sammanhållen bebyggelse och är högre än 45 meter ska detaljplanen remitteras till Försvarmaktens för yttrande om huruvida detaljplanen är förenlig med Försvarmaktens riksintressen.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt för huvudmannen att lösa in mark

Detaljplanen omfattar en del av den privatägda fastigheten Bennet 2.

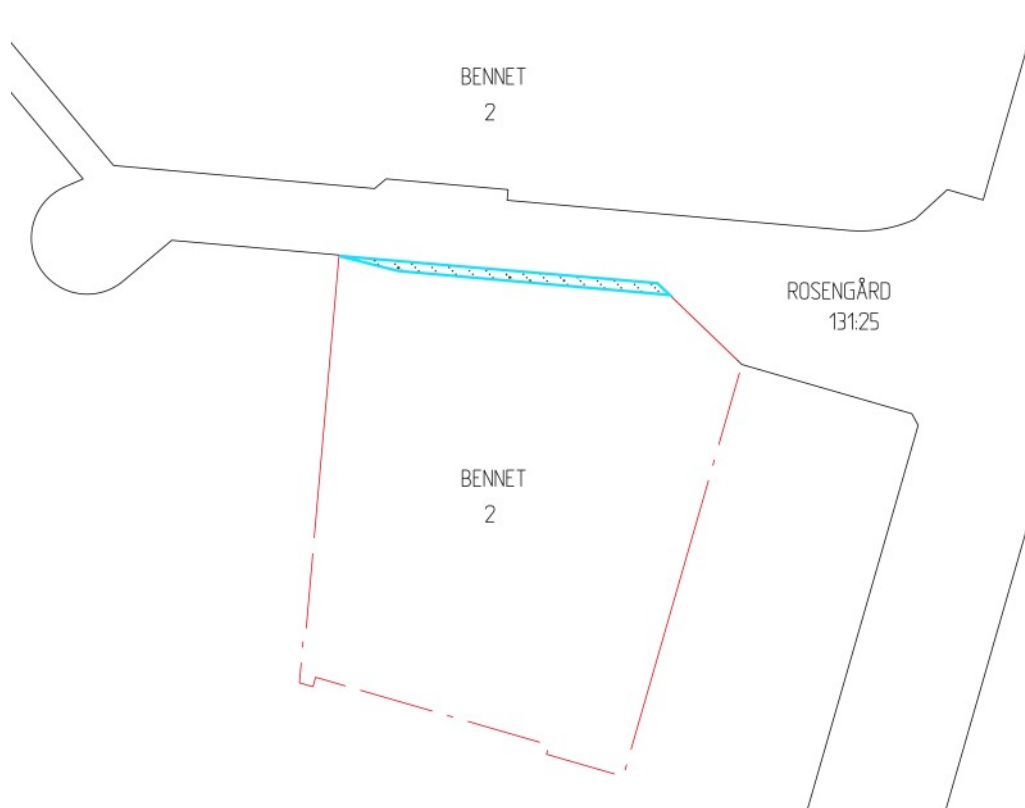
När detaljplanen vinner laga kraft ger det kommunen, i sin roll som huvudman för allmän platsmark, rätt att lösa in den berörda delen av fastigheten Bennet 2.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Konsekvenser

Planförslaget innebär att en del av fastigheten Bennet 2 kan tillföras den kommunalt ägda gatufastighet Rosengård 131:25.



Figur 20: Bild av nuvarande fastighetsgränser i planområdets närhet.

Skrafferad yta med turkos linje föreslås övergå från privatägd kvartersmark för bostadsändamål inom fastigheten Bennet 2 till allmän platsmark för gata inom den kommunala gatufastigheten Rosengård 131:25. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Markreservat i detaljplanen

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om markreservat för allmänna underjordiska ledningar vilket innebär att marken måste vara tillgänglig för detta ändamål.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Malmö stad ska, genom fastighets- och gatukontoret, bygga om Bennets väg. Inför granskningen kommer ett gestaltungsförslag att utarbetas av fastighets- och gatukontoret.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Malmö stad ansvarar för att, genom fastighets- och gatukontoret, genomföra ombyggnaden av Bennets väg. Malmö stad kommer även att bekosta drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Malmö stad, genom fastighets- och gatukontoret, och Rosengård fastigheter.

Planavgift

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan Malmö stad, genom fastighets- och gatukontoret, och Rosengård fastigheter. Avtalet innehåller överenskommelser om att kostnader ska erläggas för ombyggnad av Bennets väg. Exploateringsavtalet kommer också att innehålla överenskommelser som har med markåtkomst att göra.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Dagsljus och skugga

Kjellander Sjöberg. 2024-03-06 (a). DP 5885 VSC.

Utredningen innehåller en simulering som visar förutsättningarna för att uppnå dagsljuskraven enligt BBR 6:322 för både befintliga byggnader och föreslagen ny byggnad.

Dagvattenutredning

AFRY. 2024-05-16 (b). Dagvattenutredning Bennets väg 13.

Dag- och skyfallsvatten från Bennets väg 13 föreslås hanteras inom fördröjningsytor inom dp 5801, som var på samråd vid tiden för utredningens framtagande. Utredningen redogör dock för hur dag- och skyfallsvattnet från Bennets väg 13 kan hanteras oberoende av genomförandet av dp 5801.

Geoteknisk utredning

PQ Geoteknik & Miljö AB. 2022-07-06 (a). Geoteknisk kontroll, för Malmö, del av fastigheten Bennet 2, Rosengård, f.d. Ica.

Undersökning av de geotekniska förhållandena efter rivning av den före detta handelsbyggnaden inför byggnation på platsen.

PQ Geoteknik & Miljö AB. 2022-07-07 (b). *Malmö, del av fastigheten Bennet 2, Rosengård, f.d. ICA Geoteknisk undersökning*

Rapport om undersökning av de geotekniska förhållandena efter rivning av den före detta handelsbyggnaden inför byggnation på platsen.

PQ Geoteknik & Miljö AB. 2024-02-29 (a). *PM - Geoteknik Malmö, del av fastigheten Bennet 2, Culture Casbah*

PM om undersökning av de geotekniska förhållandena inom planområdet exklusive platsen för den före detta handelsbyggnaden.

PQ Geoteknik & Miljö AB. 2024-02-29 (b). *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) - Geoteknik Malmö, del av fastigheten Bennet 2, Culture Casbah*

Rapport om undersökning av de geotekniska förhållandena inom planområdet exklusive platsen för den före detta handelsbyggnaden.

Markmiljöundersökning

AkkaFRAKT i Skåne ekonomisk förening. 2022-06-21. Faktura

Faktura som visar vilka massor som har tillförts schaktet efter den rivna före detta handelsbyggnaden.

PQ Geoteknik & Miljö AB. 2022-07-06 (c). *Malmö, del av fastigheten Bennet 2, Rosengård, f.d. ICA Miljökontroll*

Dokumentation från miljökontroll i samband med rivning av den före detta handelsbyggnaden inom planområdet.

**PQ Geoteknik & Miljö AB. 2023-11-10. Malmö, del av fastigheten Bennet 2, Culture Casbah
Markmiljö Förslag till provtagningsplan för
översiktlig miljö- och geoteknisk
markundersökning inom del av fastigheten
Bennet 2, Culture Casbah.**

Förslag till provtagningsplan för översiktlig miljö- och geoteknisk utredning inom aktuellt planområde exklusive platsen för den före detta handelsbyggnaden.

**PQ Geoteknik & Miljö AB. 2024-02-29 (c). Malmö, del av fastigheten Bennet 2, Culture Casbah -
Markmiljöteknisk undersökning. Markmiljöteknisk
undersökningsrapport (MMU)**

Markmiljöteknisk undersökningsrapport inom aktuellt planområde exklusive platsen för den före detta handelsbyggnaden. Undersökningen visar på relativt likartade och "rena" förhållanden inom undersökt område.

Sammanfattningsvis anses de genomförda undersökningarna vara tillräckligt omfattande och överensstämmande med syftet, att ge underlag för ny detaljplan.

Inga kompletteringar bedöms i dagsläget som nödvändiga i detaljplaneskedet men kommer sannolikt krävas i samband med detaljprojektering och utförande.

Bullerutredning

Trivector Traffic. 2023-12-20. Buller vid höghus vid Bennets väg i Rosengård i Malmö.

Utredningen visar att alla fasader på den planerade bebyggelsen klarar det riktvärde på 60 dBA i ekvivalent ljudnivå som gäller för bostäder. De maximala ljudnivåerna blir relativt höga på de övre våningsplanen i riktning mot järnvägen, upp mot 77 dBA. För maximal ljudnivå finns dock inget riktvärde vid fasad om det inte också finns en uteplats vid fasaden. Hela gården klarar de riktvärden som gäller för uteplats. Endast några få balkonger klarar riktvärde för uteplats men med tillgång till en uteplats som klarar riktvärdena finns inget krav på att även balkongerna ska klara detta.

Riskutredning

ÅF. 2019-10-23. Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg

Riskbedömningen utgör ett underlag till ställningstagande om ny bebyggelse inom Amiralstaden och runt Persborgs pågatågsstation. Riskkällorna Avebe Stadex och Kontinentalbanan, som är relevanta för aktuell detaljplan, är beskrivs i rapporten.

Miljöförvaltningen i Malmö och Räddningstjänsten Syd. 2020. Miljöförvaltningens och räddningstjänstens rekommendationer intill miljöfarlig verksamhet i Sofielund.

Rekommendationer som tar utgångspunkt i ÅF:s riskutredning.

P&B Brandkonsult AB. 2023-12-20. Risktekniskt utlåtande

Riskutlåtandet konstaterar att det inte föreligger riskmässiga hinder för den planerade byggnationen på Bennets väg 13. Individrisken för aktuell lokalisering bedöms tolerabel och försumbar.

Samhällsrisksbidraget bedöms också tolerabelt, men utifrån en försiktighetsprincip, med tanke på Kontinentalbanan, rekommenderas det att byggnaden utförs med central avstängningsmöjlighet för ventilationen inom bostadsdelarna eftersom detta kan anses vara en motiverbar och effektiv skyddsåtgärd. Placeringen av en sådan avstängningsmöjlighet bör vara i markplan där räddningstjänsten har sin angreppsväg.

Trafikutredning

Malmö stad. 2016-06. *Trafikutredning för Törnrosen och del av Örtagården i Rosengård i Malmö*

Trafikutredning som togs fram efter arbetet med planprogrammet för Törnrosen och del av Örtagården i Rosengård i Malmö, Pp 6044 (stadsbyggnadskontoret 2015). Trafikutredningen visar bland annat på trafikmängder på Bennets väg.

Kulturmiljöutredning

Olga Schlyter Kulturmiljökonsult. 2021-04-15. *Törnrosen Rosengård Malmö Kulturmiljöutredning och konsekvensanalys*

Kulturmiljöutredning som togs fram som ett underlag för detaljplanen för Bennet 2 (dp 5655). Detaljplanearbetet har avbrutits.

Gestaltningstilbilaga

Kjellander Sjöberg | Rosengård Fastigheter AB. 2024-03-08 (b). *DP 5885 Gestaltningstilbilaga*

Gestaltningssbilagan har tagits fram för att i ett tidigt skede säkerställa en gemensam ambition mellan Rosengårds Fastighets AB och Malmö stad vad gäller byggnadens gestaltning. Delar av gestaltningssbilagans förslag har omsatts i detaljplanebestämmelser. Den kommer också att utgöra ett underlag till den efterkommande bygglovsgivningen.

Parkeringsutredning

1337 Projektledning. 2024-01-16 (a).

Parkeringsutredning Bennets väg 13

Utredningen visar att parkeringsbehovet, med det tillkommande behovet inkluderat, kan lösas med redan befintliga parkeringsplatser inom fastigheten Bennet 2. Om det av någon anledning inte skulle bli som planerat finns ett stort överskott av parkeringsplatser inom den intilliggande fastigheten Landskamreraren 6 (området Örtagården).

Vindstudie

AFRY. 2024-01-16 (a). Vindstudie för ett 16-våningshus i kv Törnrosen, Malmö

Utredningen visar att ett gott vindklimat nås inom planområdet då vindarna överlag försvagas jämfört med bakgrundsvinden. Förstärkningen av vinden sker dock vid byggnadens entré samt vid de relativt trånga områdena som uppstår mellan byggnaderna.

Köksträdgården, Trädgårdsserveringen och Lekplatsen belägna på innegårdar omslutna av bebyggelse lämpar sig väl för långvarig vistelse. Generellt sett försvagas vinden på de dessa platser jämfört med bakgrundsvinden.

I stort sett hela området klarar komfortkravet för ytor ämnade för längre uppehåll och stillasittande baserat på årsmedianvinden.

Funktionsprogram

1337 Projektledning. 2024-03-01 (c).

Funktionsprogram Höghus på Bennets väg 13 - Underlag för DP 5885

Funktionsprogrammet har tagits fram för att i ett tidigt skede säkerställa en gemensam ambition mellan Rosengårds Fastighets AB och Malmö stad vad gäller centrumverksamheter i byggnadens bottenvåning. Arbetet med funktionsprogrammet ska fortsätta i takt med att detaljplanearbetet och efterföljande arbete med genomförande av detaljplanen fortskrider.

Klimatberäkning

1337 Projektledning. 2024-02-12 (b).

Klimatberäkningar för exploatering på Bennets väg 13

Utredningen redovisar klimatberäkningar för tre alternativa stomkonstruktioner. Generellt har en byggnads stomme bedömts utgöra cirka sextio procent av en byggnads totala klimatbelastning.