



Datum

2022-03-15

Vår referens

Katarina Jeraeus

Planarkitekt

katarina.jeraeus@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Riktlinjer för reglering av bottenvåningar i detaljplaner SBN-2021-631

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har i enlighet med uppdrag från stadsbyggnadsnämnden, tagit fram förslag till *Levande bottenvåningar - Riktlinjer för reglering av bottenvåningar i detaljplaner*. Riktlinjerna uttrycker stadsbyggnadsnämndens principer för hur användningen och utformningen av bebyggelsens bottenvåning regleras i detaljplaner, med fokus på förekomsten av och möjligheten till lokaler för verksamheter, samt hur utformningen av bebyggelsens bottenvåning och dess möte med gatan regleras i detaljplaner, för att bidra till levande stadsrum. Riktlinjerna är ett vägledande styrdokument vägledande och gäller vid beslut, bedömningar och handläggning inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden antar *Levande bottenvåningar - Riktlinjer för reglering av bottenvåningar i detaljplaner*.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse SBN 220323 Riktlinjer för reglering av bottenvåningar i detaljplan
- Riktlinjer för reglering av bottenvåningar i detaljplan SBN 220323

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2021-06-24

Stadsbyggnadsnämnden 2022-03-23

Ärendet

Bakgrund

Miljöpartiet inkom under 2020 med ett nämndsinitiativ gällande att stadsbyggnadskontoret i framtida detaljplanering ska tillämpa bestämmelser som gör det tekniskt möjligt att använda bottenvåningen till lokaler (men som samtidigt inte omöjliggör att bottenvåningen används till bostäder och bostadskomplement) i större omfattning. Nämndsinitiativet ledde till att stadsbyggnadsbyggnadsnämnden 2020-05-27 gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram riktlinjer i syfte att visa på hur framtida detaljplaner kan/ska tillämpa bestämmelser som gör det tekniskt möjligt att använda bottenvåningen till lokaler.

Inför framtagandet av riktlinjerna bedömde stadsbyggnadskontoret att det vore lämpligt att bredda riktlinjerna till att omfatta både bestämmelser kring den typ av flexibla lösningar som efterfrågades i nämnsinitiativet och bestämmelser som innebär krav på lokaler för verksamheter. Detta för att uppnå en kommunikativ produkt som tydliggör stadsbyggnadsnämndens syn på reglering av bottenvåningarna i stort, inte enbart i frågan om flexibilitet. Genom denna bredare syn på uppdraget har riktlinjerna kommit att handla om hur bottenvåningar kan bidra till en levande stad med funktionsblandning och bottenvåningar som berikar gaturummen på både kort och längre sikt.

Förvaltningen bedömde även att det vore lämpligt att komplettera riktlinjerna med resonemang kring andra faktorer som påverkar upplevelsen av levande bottenvåningar såsom entréer, förgårdsmark, sockelhöjder och bottenvåningens utformning, eftersom utformningen av bottenvåningarna och deras möte med gatan i hög grad samverkar med användning i påverkan på upplevelsen av stadsmiljön. Förvaltningen informerade nämnden om den föreslagna inriktningen på arbetet 2020-12-10.

2021-08-26 beslutades stadsbyggnadsnämnden att till nämndens budgetskrivelse för år 2022 lägga till "Policy för lokaler i bottenvåningar utökas för att även omfatta andra åtgärder i byggnadens bottenvåning som kan främja en levande och trivsamt gatumiljö." Beslutet har inneburit att tidigare förda resonemang kring bottenvåningens utformning och möte med gata har utvecklats till att få form av riktlinjer.

Riktlinjerna har tagits fram av en arbetsgrupp på stadsbyggnadskontoret.

Som underlag till riktlinjerna har en kartläggning och omvärldsbevakning gjorts som bland annat omfattat studier av hur lokaler för verksamheter och förberedelser för sådana har hanterats i ett urval av detaljplaner och strategiska dokument i Malmö. Samtal har även förts med bland andra representanter från Malmös stadsarkitektavdelning och Malmös näringslivsavdelning, en grupp arkitekter och byggaktörer, samt representanter från motsvarande plan- och strategiavdelningen i Göteborg, Linköping, Uppsala och Örebro.

Syftet med riktlinjerna

Riktlinjerna för levande bottenvåningar ska:

- tydliggöra och förmedla stadsbyggnadsnämndens syn på reglering av bottenvåningarnas användning och utformning i detaljplaner och vid bygglovsprövningar.
- underlätta stadsbyggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets arbete med beslut, bedömningar och handläggning av bottenvåningarnas användning och utformning, i planeringen och vid bygglovsprövningar.
- ge ökad förutsägbarhet för malmöborna och de fastighetsägare och byggherrar som verkar i Malmö i frågor som rör bottenvåningarnas användning och utformning.

Riktlinjerna tillgängliggörs i ett digitalt format

Riktlinjerna föreslås tillgängliggöras i ett digitalt format att ta del av här:

[Riktlinjer för reglering av bottenvåningar i detaljplan](#)

Som beslutsunderlag bifogas även en PDF-utskrift av det digitala formatet. PDF-utskriften skiljer sig något utseendemässigt från det digitala formatet, men innehållet är det samma.

Förslaget kortfattat

Riktlinjerna består av två huvudsakliga delar. Den ena delen behandlar bottenvåningar användning, med fokus på lokaler för verksamheter. Den andra delen behandlar utformningen av bottenvåningarna och byggnadernas möte med gatan.

Bottenvåningarnas användning

Riktlinjerna kring bottenvåningarnas användning innebär att krav på lokaler för olika verksamheter ska ställas där det är viktigt att sådana lokaler kommer till stånd. I lägen där det är önskvärt att möjliggöra verksamhetsetablering på sikt men inte att kräva det från början kan istället olika flexibla lösningar kring byggnadsteknik och reglering i detaljplan av bebyggelsens användning användas. De flexibla lösningarna föreslås bestå i krav på lokaler för verksamheter och/eller bostadskomplement (ej bostäder) i kombination med krav på förhöjd bottenvåning. I vissa fall kan enbart krav på förhöjd bottenvåning ställas. Viss flexibilitet kan också uppnås genom att enbart tillåta verksamheter men inte ställa krav på någon särskild anpassning i övrigt. Alternativet att ställa krav på lokaler för verksamheter och/eller bostadskomplement bedöms ge bäst förutsättningar för framtida omvandling till lokaler för verksamheter.

Omfattningen av lokaler för verksamheter i bebyggelsens bottenvåningar ska vara som högst där bebyggelse- och befolkningstätheten är hög och där många människor rör sig. Lokaler ska exempelvis finnas i stadsdelscentrum, vid besöksmål av betydelse för många människor och i hörnlägen längs stadshuvudgator. Generellt ska en större andel lokaler planeras i centrala områden än i mer perifera och glesare områden. I stadens perifera delar är det särskilt viktigt att kommersiella verksamheter samlas och stärker den service som redan finns, men även här finns ett behov av lokaler för exempelvis närservice och icke-kommersiella verksamheter. Lösningar som bygger på flexibilitet ska användas i lägen där verksamheter i bebyggelsens bottenvåningar är önskvärt, men där underlaget för verksamheter inte bedöms vara tillräckligt stort initialt.

Bottenvåningarnas utformning

Även utformningen av bottenvåningarna och mötet mellan stadsrummen och bebyggelsen är av betydelse för att skapa attraktiva miljöer och behöver regleras och gestaltas med inlevelse och omsorg.

I riktlinjerna kring bebyggelsens utformning lyfts exempelvis att entréer som utgångspunkt placeras mot gator och torg samt att många entréer ska eftersträvas. Principer för sockelhöjder vid bostäder respektive verksamhetslokaler anges. Förgårdsmarkens potential att ge plats för såväl praktiska funktioner som vistelse, grönska och andra värden som berikar gaturummen lyfts fram. Bottenvåningarna ska vidare ges en särskilt omsorgsfull gestaltning, gedigna och sinnliga material och hög detaljeringsgrad, särskilt kring entréer.

Hur ska riktlinjerna användas?

Riktlinjerna vänder sig i första hand till stadsbyggandets olika aktörer, såsom fastighetsägare, byggaktörer och konsulter. Riktlinjerna gäller vid beslut, bedömningar och handläggning inom stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde, exempelvis tidiga planeringsskeden, förfrågningar, detaljplaneläggning och vid bygglovsprövningar.

Riktlinjerna utgör en vägledande inriktning och utgångspunkt. Det innebär att fortsatta utredningar och fördjupade analyser behövs för att bedöma användningen och utformningen av bebyggelsens bottenvåningar på specifika platser.

Ansvariga

Anna Holmqvist Planchef