

UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

Detaljplan för fastigheten Generatorn 1 m.fl. i Törnrosen i Malmö



Fig. 1 Planområdet för detaljplanen (rödmarkerat) illustrerad enligt tidigare framtaget i planprogrammet för Amiralsgatan och station Persborg.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ska möjliggöra utbyggnad av området ut mot Amiralsgatan öster om station Rosengård med bostäder, lokaler och allmänna platser längs Amiralsgatan i enlighet med planprogrammet för Amiralsgatan och station Persborg. Detaljplanen ska även möjliggöra för en hög byggnad för bostäder och verksamheter. Den höga byggnadens syfte är att genom dess utformning, placering och innehåll utgöra en motor för utveckling i området. Den höga byggnaden ska utföras med mycket hög arkitektonisk kvalitet samt med tekniker i framkant som bidrar till att nå Malmö stads klimat- och miljömål.

Detaljplanen utgör en första etapp i omvandlingen av Amiralsgatan till stadshuvudgata.

EFFEKT MÅL

Planläggningen motiveras av en stadsutveckling som ska fungera som en motor för sociala förändringar, ökad jämlikhet och hälsa så att fler människor lockas till att vistas, arbeta och bo i området.

Planläggningen motiveras även av satsningen på storstadspaketets kollektivtrafiklinje 5 för ett ökat hållbart resande med potential för en högre koncentration och närhet till servicefunktioner, arbetsplatser, kultur- och fritidsliv parallellt med att miljövinster uppnås. En satsning som i sin tur ger möjligheter för området att utvecklas som en destination av regional och internationell betydelse samt ett tryggare, jämlikare och mer socialt hållbart Malmö.

STADSBYGGNADSIDÉ (HUR EFFEKT MÅLEN SKA UPPNÅS)

Effektmålen ska nås genom:

- En ombyggnad av Amiralsgatan för att bidra till en ökad stadsmässighet, ett levande gaturum och ökad tillgänglighet.
- En ny stadsbebyggelse för bostäder och verksamheter samt publika lokaler i bottenvåningar mot Amiralsgatans södra sida för att stärka stationsområdet som en destination i Malmö.
- En ny hög byggnad vars syfte är att genom utformning, placering och innehåll utgöra en motor för stadsutveckling och för att manifesteras det nya urbana området på ett kraftfullt sätt.
- Att etablera en aktivitetsplats i direkt anslutning till stationsområdets östra sida för uppehåll och social närvaro som en samlingspunkt mellan verksamhetsområdena och bostadsområdena.
- Att länka ihop med den norra sidan av Amiralsgatan med en ny mindre park och tillhörande plats.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Amiralsgatan fungerar idag som infartsled i öst till Malmös centrala delar. Området präglas i sin helhet av miljöprogrammets idéer med stora, rätvinkliga volymer bortvända från Amiralsgatan, långa siktlinjer, en långt driven trafikseparering och funktionsuppdelning. Amiralsgatan upplevs på det sättet som både en fysiskt och mental barriär i området.

Planförslaget tar utgångspunkt i omstrukturering av Amiralsgatan samt stadsutveckling i anslutning till station Rosengård. Stationen tillhör en av stadens fem stationsnära utvecklingsområden. De ytor som direkt berörs av omvandlingen är framförallt den anslutande allmänna platsens, markparkeringarna, bollplanen samt hundrastplatsen.

VÄL MÅENDE OCH DELAKTIGHET OCH SAMMANHANG

Planförslaget utgör den första etappen av en stadsutveckling längs Amiralsgatan. Förutom utveckling av stadsmiljöns urbana karaktär krävs insatser i form av nya och ombyggda förskolor och skolor, satsningar på verksamhetslokaler så att ett aktivt folkliv kan ta plats.

För det krävs ett nära arbetssätt mellan ett antal förvaltningar, såsom fastighets- och gatukontoret, miljöförvaltningen, förskoleförvaltningen, stadsfastigheter med flera. Det krävs en synkroniserad politisk förankringsprocess med budgetar över tid för att få in både sociala förändringar med mjuka värden, funktioner och innehåll i lokaler och boendekvaliteter parallellt med genomförandet av fysiska stadsmässiga åtgärder.

Förutom stadens eget förvaltningsövergripande arbete krävs samverkan mellan civilsamhället, idésektorn, boende och fastighetsägare där publika funktioner i lokaler behöver sättas i en större kontext med utgångspunkt i att fler malmöbor har anledning till att besöka området. Det krävs att samverkan sker med aktörer som är intresserade av att själva verka i området runt station Rosengård. Aktörer som förstår behovet på platsen och ser att möjligheter finns att samverka för en fortsatt utveckling av det sociala kapitalet som finns i området idag.

BESKRIVNING AV PLANERADE ÅTGÄRDER ENLIGT FILG. 2:



Fig. 2 Planerade åtgärder: 1. Ny bebyggelse för bostadsändamål, centrumfunktion, mobilitetshus samt ett nytt högt hus. 2. Amiralsgatan och Cronmans väg länkas ihop genom Västra Kattarpsvägen. 3. Mindre park. 4. Plats. 5. Aktivitetstorg. 6. Yta för fördröjning av dagvatten.

1. En ny stadsbebyggelse längs Amiralsgatans södra sida mellan stationsområdet och Västra Kattarpsvägen med publika funktioner i bottenplan. Delar av den nya bebyggelsen innefattar bostadskvarter med gröna och trivsamma bostadsgårdar. Ett nytt mobilitetshus uppförs med publik bottenvåning.

En hög byggnad skapar en urban känsla på platsen, som ett tydligt landsmärke i stadsdelen. Den höga byggnaden ska utföras med mycket hög arkitektonisk kvalitet liksom utifrån platsens ekonomiska förutsättningar i staden med tekniker i framkant som bidrar till att nå Malmö stads klimat- och miljömål. De övre våningarna i den höga byggnaden används för bostadsändamål med

gemensamhetslokaler för samvaro, lek och rekreation. De nedre bottenvåningarna möjliggörs för publika verksamhetslokaler som ett signum för öppenhet, inkludering och interaktion mellan boende och besökande i området.

2. Amiralsgatan omvandlas till en stadshuvudgata som ett väl definierat gaturum med plats för människor, ett lugnt tempo, täta korsningspunkter, träd och en tydlig trafikseparering i form av busskörfält samt separata gång- och cykelstråk på var sida av Amiralsgatan fram till korsningen Västra Kattarpvägen. Cronmans väg gestaltas så att den knyter samman stationsområdet med de nya kvarteren ut mot Amiralsgatan.
3. En mindre urban park anläggs med möjlighet för uppehåll och skugga på den norra sidan av Amiralsgatan och möter på det sättet upp den nya bebyggelsens urbana karaktär på ett tydligt sätt. Parken binder även samman Emilstorps verksamhetsområde till stationsområdet på ett naturligt sätt.
4. En plats för uppehåll i ett fint solläge etableras som en del av parken. Platsen ansluter till busshållplatsen och utvecklas med tiden till att så småningom kunna nyttjas som en förlängd stationsplats.
5. En ny aktivitetsplats etableras intill stationstorgets östra sida som ger möjlighet till uppehåll. En ny kulturinstallation uppförs som ett symbolvärde för folklivets betydelse i staden. Platsen leder besökaren vidare mot den nya bebyggelsen i nordöst ut mot Amiralsgatan.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

PLATSSPECIFIKA RIKTLINJER

- Inom planområdet anger översiktsplanen markanvändningen blandad stad.
- Att förutsättningar ska skapas för att knyta hela området närmare Malmös stadskärna dvs att barriärer bryts, trafiktempot sänks, tryggheten och säkerheten ökar och att underlaget för kollektivtrafik och service ökar.
- Att stadsutveckling i detta område bör bidra till kompletterande bostadstyper, nya mötesplatser och en starkt positiv identitet.

ÖVERSIKTSPLANEN I ÖVRIGT

- Att Malmös satsning på sociala innovationer inom alla förvaltningar stimulerat till nya utvecklingsmöjligheter inom näringslivet, kultur- och fritidslivet liksom inom arbetsmarknadssektorn.
- Att stadsplaneringen ska bidra till att dagvatten kan hanteras så att säkerhetsmarginaler för extrema nederbördssituationer uppnås. Att Malmö stad ska verka för att åtgärder som minskar effekter av skyfall vidtas på kvartersmark.
- Att all exploatering ska ske på sådant sätt att risken för översvämningar inte förvärras, varken inom riskområden eller så att nya riskområden uppkommer.

De föreslagna ändamålen är förenliga med översiktsplanen.

ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

Utredningar:

- Järnvägs- och vägbuller
- Skyfalls- och dagvattenutredning
- Utredning/inventering av naturvärden
- Geoteknik och markmiljö
- Parkeringsutredning.
- Jämförelseförfarande gällande gestaltning och innehåll utöver bostäder i den höga byggnaden.
- Dagsljusanalys VSC (vertikal sky Component) för bostadsändamål
- Mikroklimat - analys inkl. vind, sol och skugga
- Analys av föreslagen hög byggnad i förhållande till befintlig bebyggelse i stadsväven t ex vyer, siktlinjer, uttryck, karaktär, (miljö- och klimatpåverkan)

Utredningar som utreds inom ramen för storstadspaketet av nytta för detaljplanen:

- Förprojektering av vägdragning för biltrafik, kollektivtrafik och ledningsdragning Amiralsgatan.
- Grov kostnadsberäkning för genomförande av vägdragning/ kollektivtrafik/ ledningsdragning.

PLANFÖRFARANDE	Standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse. Beslut om att samråda detaljplaneförslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden.
ANTAGANDE	Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av stadsbyggnadsnämnden.
SÖKANDE	Fastighets- och gatukontoret.
PLANPROGRAM	Detaljplanen kommer att upprättas i enlighet med planprogram 6051 godkänt i SBN 2021-12-16.
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts
GÄLLANDE DP OCH FIB	PL362, PL643, ÄDP 5536, PL804 samt DP 5116

PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	2022-10-27
Samråd	SBN	2023-01
Granskning	-	2023-09
Antagande	SBN	2024-03

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Annika Arvidsson
Planhandläggare

Planområde

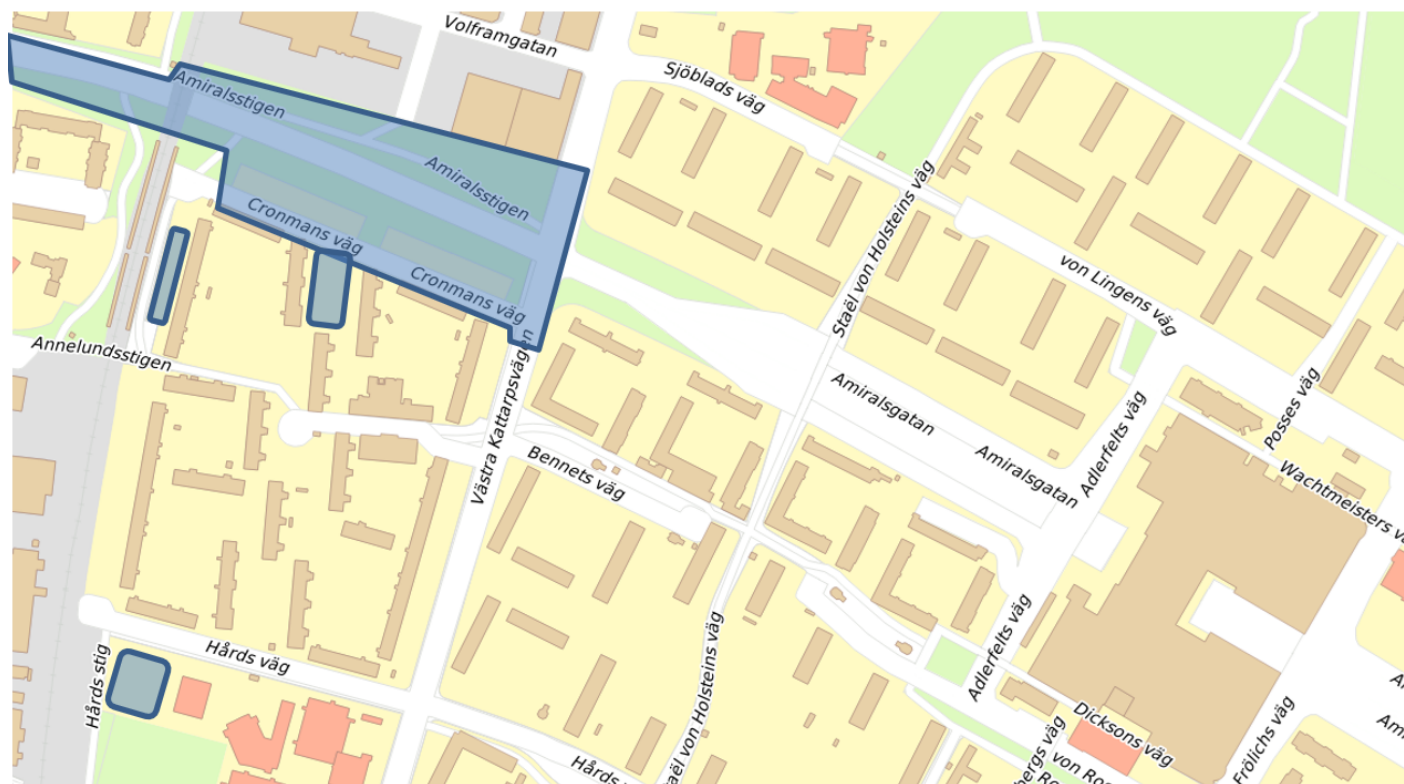


Fig. 3. Planområde är blå markerat.