

Katrinelund 25 m.fl.

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Underlag till begäran om planuppdrag	1
--------------------------------------------	---

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger Stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadskvarter med inslag av lokaler för centrumverksamheter i norra delen av planområdet, ett allmänt torg i söder och ett allmänt stråk i öster.

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

Effektmål

Planområdet ligger centralt invid ett befintligt aktivt handelscentrum och gränsar till bostadsområdet Katrinelund i norr och före detta industriområdet Norra Sorgenfri i söder, som just nu är inne i en dynamisk omvandlingsperiod.

Planläggningen motiveras av att området redan idag är en viktig mötesplats för Malmöbor, men är mycket bildominerat och saknar stadskvalitéer för gående och cyklister såsom trygghet, grönska, rumslighet, platser att stanna upp, sitta med mera.

Detaljplanens effektmål är att utnyttja stadens mark mer effektivt, att omvandla markparkering för bilar till bostäder, centrumverksamheter och allmän plats för människor att vistas

på. Övriga effektmål är också att minska skalan på det före detta verksamhetskvarteret genom en ny allmän förbindelse mellan Celsiusgatan och Katrinelundsvägen.

De långsiktiga effekterna av detaljplanen förväntas bli att området kommer upplevas mer som en del av Malmös centrum och en viktig mötesplats i stadsdelen, genom ökad befolkning, ökad trygghet, bättre definierade privata och allmänna stadsrum, fler möjligheter för utåtriktade små verksamheter och fokus på gående och cyklister.

Stadsbyggnadsidé

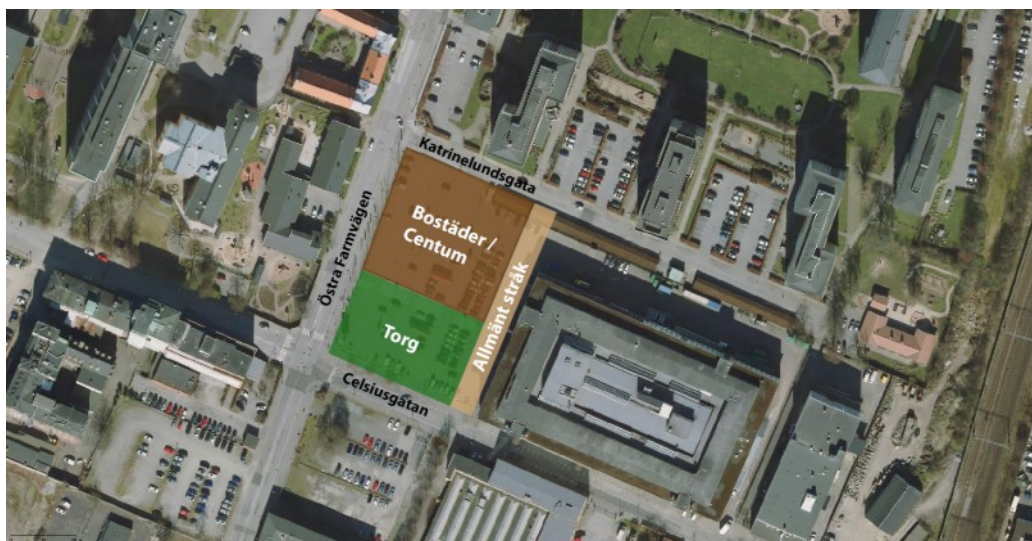
Planförslaget innebär att markparkering framför befintligt handelscentrum omvandlas till ett bostadskvarter om sammanlagt cirka 10 000 kvadratmeter bruttoarea med lokaler för centrumverksamheter i bottenvåning. Kvarterets gestaltning kommer spela en viktig roll för att tydligt definiera allmänna platser, bidra med trygghet och mänsklig skala, samt att skapa en trivsamt boendemiljö. Speciellt fokus kommer att ligga på utformning av kvarterets bottenvåning med aktiva utåtriktade funktioner, samt att skapa trygga gröna och rekreativa privata ytor på bostadsgården. Kvarterets höjdskala är tänkt som en sorts av överbrygning mellan den höga bostadsbebyggelsen i Katrinelund och den lägre, småskaligare bebyggelsen, som planeras i Norra Sorgenfri. Byggnadshöjderna är en viktig aspekt i att skapa en bra mötesplats med mänsklig skala.

Planförslaget möjliggör ett grönskande allmänt torg om cirka 2 500 kvadratmeter mot gatan i söder, som ska bidra till att stärka platsens roll som stadsdelscentrum och mötesplats. Med sin placering har torget stor potential:

- synligt läge i stadsbilden (anslutning till huvudgata Östra Farmvägen),
- lättåtkomligt för många trafikslag (lokalgata Celsiusgatan, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik)
- direkt kontakt med befintliga aktiva verksamheter i kvarter i öster
- direkt kontakt med planerade verksamhetslokaler i kvarter i norr som kommer att fånga solen under större del av dygnets ljusa timmar

Planförslaget möjliggör också en ny allmän förbindelse mellan Celsiusgatan och Katrinelundsgatan, som kommer att bidra till ett finmaskigt gatunät och främja gång- och cykeltrafik.

Parkeringsbehov för handelscentrum bedöms kunna tillgodoses i befintligt underjordiskt parkeringsgarage.



Schematisk planskiss över planområdet.

Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

Den största fastigheten inom planområdet, Katrinelund 25, är cirka 5 250 kvadratmeter stor och ägs idag av Malmö stad. Fastigheten har genom tillsvidareavtal upplåtits till privat ägare för markparkering för handelscentrum.

I norra delen av planområdet finns en mindre fastighet, Katrinelund 24, som är cirka 450 kvadratmeter stor och ägs av Malmö stad. Fastigheten är bebyggd med en garagelänga i en våning idag.

I norra delen av planområdet finns även en privat fastighet, Katrinelund 29, som är cirka 1 230 kvadratmeter stor och ägs av CapRate Campus 1 AB. Hela fastigheten används för markparkering för bilar idag. Malmö stad genom fastighets- och gatukontoret har ett separat avtal med CapRate angående planerad utveckling av området.

Befintligt handelscentrum öster om planområdet ägs också av CapRate och kommer att byggas om enligt nyligen beviljat bygglov, som innebär att förutom handel i bottenvåning så kommer kvarteret innehålla kontor på andra våningen och bostäder på våningarna 3–7 samt parkering i underjordiskt garage.

Detaljplanen syftar till att i dialog med privata ägare hitta synergieffekter mellan olika aktörer och användningar för effektivare markanvändning och attraktivare stadsbild.



Fastighetskarta med planområdet markerat med röd linje.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger markanvändningen *existerande blandad stadsbebyggelse* för området. Planområdet anges också som del av *centrumområde* i översiktsplan, i vilken planeringen ska verka för mer och större innerstad. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

Motiveringen till denna bedömning är att planförslaget tar i anspråk redan hårdgjord och bebyggd mark. Planområde omfattar inte någon värdefull natur- eller kulturmiljö.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

I planarbetet bedöms särskilda utredningar utföras avseende, markföroreningar, trafik- och omgivningsbuller, dagvatten- och skyfallshantering, dagsljus- och solljusförhållande.

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kap 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 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Sökande

Fastighets- och gatukontoret, Malmö stad

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

- Dp 4567
- PI 481
- 358K