

Grunden 8

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

I gällande detaljplan (PL 75) finns en bestämmelse som anger att byggnaden får innehålla högst tre våningar och att vind inte får inredas. Denna bestämmelse tas bort för att möjliggöra bostäder på vinden (våning fyra).

Bestämmelse om att gården endast får bebyggas med uthusbyggnader kompletteras med begränsningen att uthusbyggnader om högst 25 kvadratmeter byggnadsarea sammanlagt får uppföras.

Planändringens genomförande bedöms möjliggöra cirka sju lägenheter på vinden, om de utgör högst 35 kvadratmeter boarea vardera.

Ändring av detaljplan

Bakgrund till ändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att inreda vinden i befintligt bostadshus för att till skapa ytterligare lägenheter. Gällande detaljplan har en bestämmelse som inte medger detta.

Markanvändningen *S.3.i.f - kvartersområde för slutet byggnadssätt och trevåningshus med förbud mot industri* omprövas inte som sådan, utan enbart lämpligheten av att inreda vinden till bostäder.

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om detta är lämpligt eller inte.

Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 75 (Stadsplan PL 75, fastställd år 1929). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Grunden 8 (se Figur 1).

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras. Nedan redovisas också planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser, eller delar av planbestämmelser, som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Stadsplan PL 75) gäller fortsatt.

Stadsplan PL 75

Stadsplanens plankarta

S.3.i.f Kvartersområden för slutet byggnadssätt

~~och trevåningshus~~ med förbud mot industri.

Stadsplanens bihang (Bihang 184)

Kvartersområden för slutet byggnadssätt ~~och trevåningshus~~ med förbud mot industri.

För tomt inom de å stadsplanekartan med S.3.i.f. betecknade kvartersområden gälla följande bestämmelser:

1) Byggnad får uppföras till den höjd, som med hänsyn till framför liggande gatas bredd medgives enligt bestämmelserna i byggnadsstadgan för rikets städer, dock ej till högre **byggnadshöjd till takfoten än elva tolv meter. Takkupor får finnas utöver angiven byggnadshöjd.** ~~Byggnad får icke innehålla fler än tre våningar. Å vind inom sådan trevåningsbyggnad få boningsrum icke inredas.~~

§2 Kvartersområden, som endast få bebyggas med uthusbyggnader.

Å de å stadsplanekartan med U betecknade kvartersområden få endast uthusbyggnader **om högst 25 kvadratmeter byggnadsarea sammanlagt** uppföras. I uthus får bostad icke inredas. Byggnadsnämnden äge dock rätt medgiva, att mindre bostadslägenhet inredes i dylik byggnad, där nämnden på särskilda skäl finner sådant utan olägenhet kunna tillåtas. Byggnad får icke uppföras till högre taknockshöjd än fyra meter.



Figur 1. Utdrag ur gällande detaljplans plankarta (PL 110). Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat med röd, heldragen linje.

Beskrivning av planändringen

Bebyggelse

Bestämmelse om att byggnaden endast får innehålla tre våningar och att vinden inte får inredas för bostadsändamål tas bort. Detta för att möjliggöra bostäder på vindsvåningen (våning fyra). Planändringens genomförande bedöms möjliggöra cirka sju lägenheter på vinden, om de utgör högst 35 kvadratmeter boarea vardera.

Bestämmelse om takfotshöjd tas bort och ersätts med en byggnadshöjd om högst 12 meter. Detta för att göra befintlig byggnad planenlig. Takkupor får finnas utöver angiven byggnadshöjd.

Tillägg och ändringar behöver ske med respekt för både området och byggnadernas kulturhistoriska värde och karaktär. Nödvändiga tillägg (så som eventuella stigbryggor) ska behandlas på samma sätt.

Ändringar av en byggnad ska alltid utföras varsamt, med hänsyn till bland annat byggnadens karaktärsdrag, kulturhistoriska och konstnärliga värden, i enlighet med 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

Utemiljö

Bestämmelse om att gården endast får bebyggas med uthusbyggnader kompletteras med begränsningen att uthusbyggnader om högst 25 kvadratmeter byggnadsarea sammanlagt får uppföras. Detta för att säkerställa plats för vistelseytor, cykelparkering och avfallshantering när fler bostäder skapas inom kvarteret.

Förutsättningar och konsekvenser av ändringen

Parkering

Nuläge

Fastigheten har idag fyra befintliga parkeringsplatser på förgårdsmark.

Konsekvenser

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas vid bedömning av parkeringsbehov (Malmö stad, 2020). Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Bilplatsbehovet har beräknats till cirka tre bilplatser för tillkommande bostäder på vinden. Parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

Parkering för bil kan inte anordnas inom fastigheten utan behöver lösas genom exempelvis parkeringsavtal på annan fastighet.

För lägenhet större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Parkering för rörelsehindrades fordon ska i första hand placeras inom kvartersmark.

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 10 cykelplatser för tillkommande bostäder på vinden. Parkering för cykel kan lösas inom fastigheten, på gården eller på förgårdsmark.

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Mobilitet för Malmö anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Avfallshantering

Nuläge

Nuvarande avfallshanteringssystem är beläget på gården.

Konsekvenser

Avfallshanteringens kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena.

Avfallshanteringens ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Backande fordonsrörelser ska undvikas och när fordon står på gatan ska de inte stoppa upp

trafikflödet. Hämtning bör helst ordnas i markplan. Om det inte går måste tekniska hjälpmedel finnas för att transportera kärnen till markplan.

Vid planeringen av avfallshanteringen är det viktigt att utrymmen utformas för fullständig sortering och att avfallshanteringen är tillgänglig och upplevs attraktiv för brukarna. Separering av avfall utvecklas hela tiden och det är troligt att det i framtiden kommer att finnas fler fraktioner än det finns i dag. Därför är det viktigt att ta höjd för ett flexibelt system som kan ta hand om fler avfallsfraktioner.

Teknisk försörjning

Nuläge

Det finns ledningar inom planområdet samt i omkringliggande gator.

Konsekvenser

Ledningar bedöms inte påverkas av planförslaget.

Bedömning av miljöpåverkan

Konsekvenser

Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Planändringen bedöms inte påverka miljön eftersom ändringen av detaljplan enbart berör sedan länge ianspråktagen mark.

Miljö och hälsa

Stadsbild, gestaltning och arkitektur

Nuläge

Området som är föremål för ändring är en del av kvarteret Grunden i Södra Sofielund i Malmö. Kvarteret ligger öster om Sevedsplan och omgärdas i övrigt av gatorna Rasmusgatan, Sofiagatan, Köpmansgatan och Jespersgatan. Fastigheten som är föremål för ändring heter Grunden 8 och ligger i hörnet av Rasmusgatan och Sofiagatan. Fastigheten är privatägd.

Byggnaden är i tre våningar och har en sammanhållen takfot med övriga byggnader i kvarteret. Taken är sadeltak med rött tegel.

I kvarteret finns i dag takkupor utmed Rasmusgatan, Sofiagatan, Köpmansgatan och Jespersgatan. Inom fastigheten Grunden 8 finns idag inga takkupor eller takfönster.

Fastigheten Grunden 8 har en ljust putsad fasad. Fönsterna på fastigheten är vita och indelade i två- och treluftsfönster. Mot Rasmusgatan finns tre vädringsbalkonger i anslutning till byggnadens trapphus.

Fastighetens vindar står idag tomma eller används som förråd till lägenheterna. I källaren finns lägenhetsförråd, tvättstuga, och teknikutrymme.

Entré och passage till gemensam innergård finns från Rasmusgatan.

Konsekvenser

Planändringen påverkar taket mot Rasmusgatan och Sofiagatan samt mot innergården.

Med bevarad takfot samt tillägg med en utformning och placering av tillägg som respekterar upplevelsen av takens ursprungliga form och karaktär, bedöms inte varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL) och/eller byggnaden påverkas negativt.

Planändringen bedöms inte påverka stadsbilden.
Förändringarna upplevs inte på håll och det förekommer redan takkupor på många byggnader i området.



Figur 2. Vy över huvudbyggnaden på fastigheten Grunden 8 sedd från Sofiagatan.

Kulturmiljö

Nuläge

Ändringen av detaljplan berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö. Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Riksintresset motiveras som en storstadsmiljö, residensstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste

gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.

Området präglas av 1930-talets malmöitiska arkitekturutveckling innehållande sluten kvartersbebyggelse. Byggnaderna inom kvarteret Grunden är uppförda med fasader i puts och gult tegel samt har sadeltak i rött lertegel eller svart papp. Byggnadernas karaktär är av kulturhistoriskt värde, eftersom de ingår i ett större område med byggnader från samma tid och med liknande arkitektur. Omgivande bebyggelse med fasader ut mot Rasmusgatan, Sofiagatan, Köpmansgatan och Jespersgatan har liknande tegeltak. Takkupor finns längs med Rasmusgatan, Sofiagatan, Köpmansgatan och Jespersgatan.

Konsekvenser

Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Detta eftersom förändringen av befintlig bebyggelse och miljö inte bedöms påverka stadsplanemönster, stadens siluett, miljöer eller de byggnader som är uttryck för riksintresset.

Sammantaget bedöms inte heller helhetsupplevelsen av kvartersstadens taklandskap påverkas negativt.

Dagsljus och utblickar

Nuläge

Fastighetens vind har idag inga fönster eller takkupor som kan utgöra källa för dagsljus eller utblickar.

Konsekvenser

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Av BBR framgår att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

I BBR regleras också utblickar från fönster. Minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer.

Dagsljusförhållanden och utblickar har studerats med hjälp av AF-metoden (fönsterglasarea/golvarea) för de planerade lägenheterna. I planerat projekt redovisas sju enkelsidiga lägenheter, samtliga på högst 35 kvadratmeter boarea. Taket, där takfönster och takkupor planeras anordnas, ligger fritt och skymms inte av högre liggande byggnader eller andra konstruktioner. Planändringen bedöms inte heller försämra dagsljusförhållandena för befintliga lägenheter. Förutsättningar för att klara dagsljuskravet bedöms möjligt utifrån BBR:s krav på dagsljus. Vidare utredning kommer att krävas inför bygglov.

Alla rum där människor vistas mer än tillfälligt bedöms kunna uppföras utifrån BBR:s krav på utblickar.

Ljudisolering och rumshöjd

Nuläge

Fastighetens vind är idag utformad som en råvind och är oisolerad.

Ljud från installationer och hissar samt från angränsande utrymmen utifrån ska dämpas i byggnader som innehåller bostäder. Detta ska ske i den omfattning som den avsedda

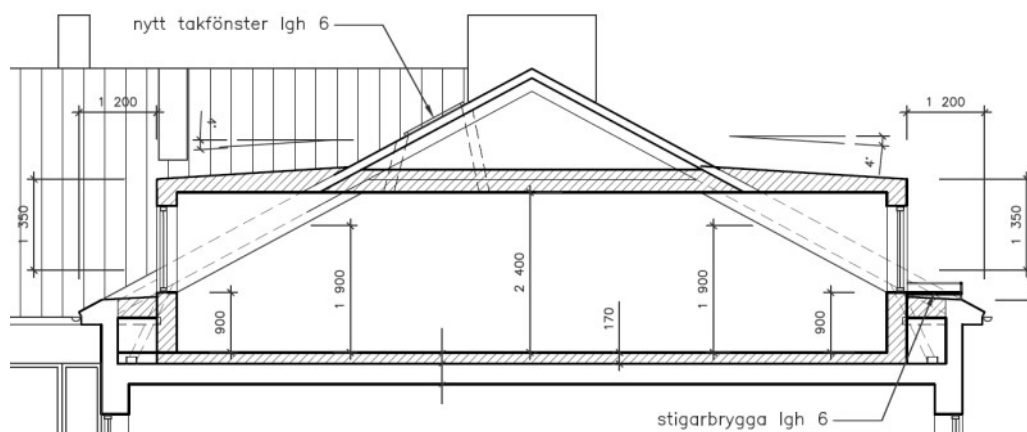
användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet. Kravet är normalt uppfyllt om de ljudnivåer som anges i allmänna råd till BBR uppnås.

Vid inredning av vindar till bostäder är det viktigt att tillräcklig plats finns för ljudisolering från ljud, såväl utifrån bostaden som inne i bostaden samt även för att dämpa stegljud till underliggande lägenheter.

I BBR regleras rumshöjd. Rumshöjden i bostäder, inredda i flerbostadshus, ska vara minst 2,40 meter. I begränsade delar av rum får denna rumshöjd underskridas. I sådana delar av rum där ståhöjd behövs får rumshöjden dock inte vara lägre än 2,10 meter under horisontella delar av tak eller 1,90 meter under snedtak.

Konsekvenser

Förutsättningar finns att klara en tillfredställande rumshöjd efter isolering av golv och tak.



Figur 3. Möjlig utbyggnad. Principsektion genom vindsvåning (plan fyra) utmed Rasmusgatan som redovisar föreslagen utformning av tillägg mot gatan och gården. Källa: Mima Arkitekter.

Fastighetsgemensamma resurser och system

Tillkommande lägenheter på vinden påverkar fastighetens gemensamma resurser och system genom att tekniska system, gemensamma lokaler och gårdsmiljö behöver delas av fler boende.

Nuläge

Fastighetens vind står idag tom.

Gårdsmiljön består idag av cykelparkering, avfallshantering och ett fåtal sittplatser. Gården är hårdgjord med asfalt.

Fastigheten ligger inom kombinerat avloppsledningsnät, vilket innebär att dagvatten och spillvatten leds i samma ledningar. Kombinerade avlopp är särskilt känsliga för ökade volymer till ledningssystemet.

Konsekvenser

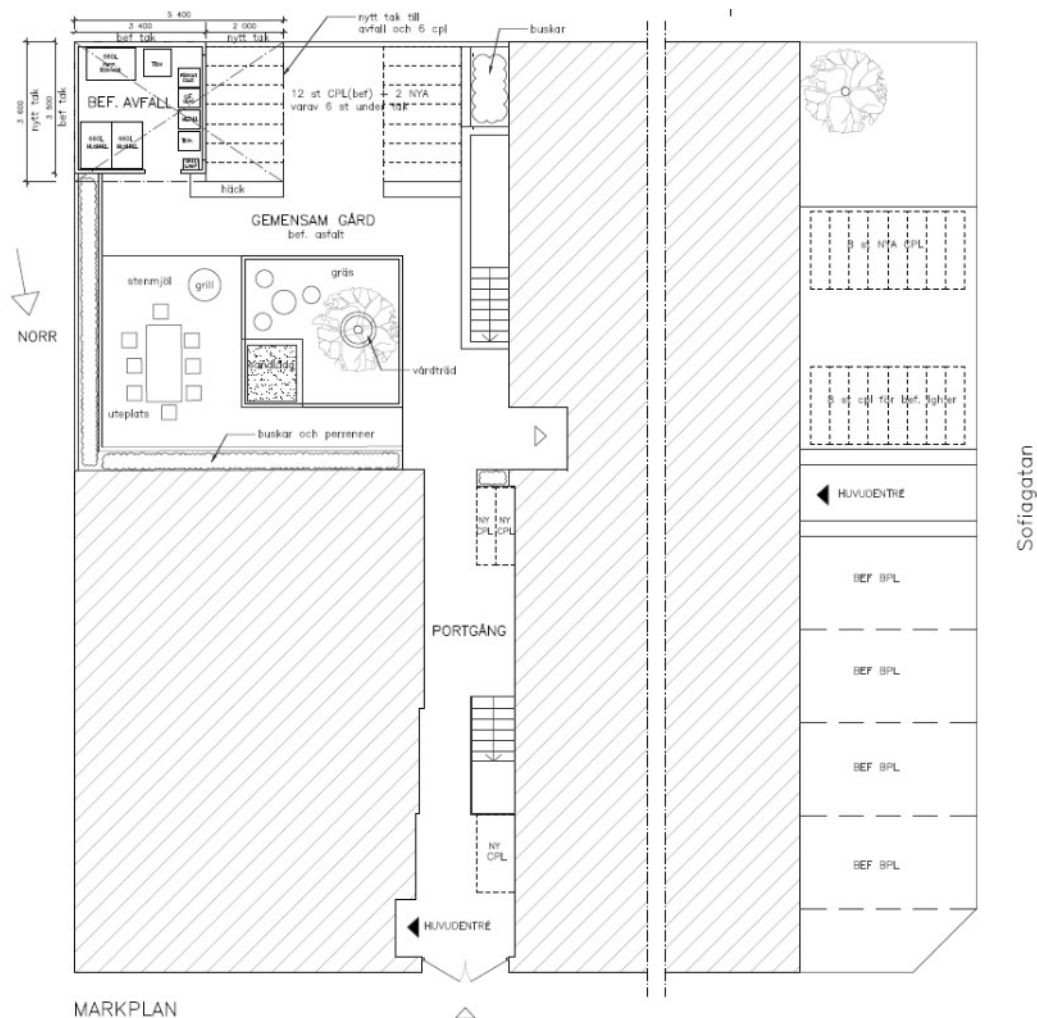
Det vatten- och avlopps- samt elsystem som finns på fastigheten i dag, bedöms tillräckligt för de tillkommande lägenheterna på vinden och inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Förråd för befintliga samt nya bostäder kan lösas i källaren, dels med befintliga, dels med nya förråd. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Negativa konsekvenser för gårdsmiljön bedöms kunna undvikas genom att gården disponeras bättre och rustas upp, så att plats skapas för både utevistelse, cykelparkering och vid behov avfallssortering. Möjliga åtgärder vid en gårdsupprustning på fastigheten är att tillföra grönska samt effektivisera placeringen av cykelparkering och miljöhus (för möjligt förslag, se illustration figur 4).

Önskvärt är att upprustningen av gårdsmiljön inte medför en ökad hårdgörningsgrad inom fastigheterna. Det är även önskvärt att åtgärder som skyddar fastigheterna från vatten

inte hindras. Möjliga åtgärder för att minska vattnets avrinningshastighet och en minskad belastning på det befintliga vatten- och avloppsnätet är exempelvis ytor för fördröjning såsom planteringar, regnbäddar, växtbeksädda tak och andra ytor av genomsläppligt material.



Figur 4. Illustration som visar förslag till möjlig gårdsupprustning för fastigheten Grunden 8. Skrafferade fält redovisar byggnader och punktstreckade linjer är konnektionslinjer. Befintlig avfallshantering och ny cykelparkering syns högst upp i bild. Ytterligare cykelparkering placeras på andra delar av gården samt på förgårdsmark. Gården föreslås kompletteras med fler uppehållsmöbler, plats för lek samt utökad grönska. Källa: Mima Arkitekter.

Omgivningsbuller

Nuläge

Fastigheten ligger skyddat ifrån större trafikleder/gator.

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av denna framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter boarea är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att uppnå värdet 60 dBA vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA 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 riktvärdena.



Figur 5. Beräknade ekvivalenta bullernivåer från väg (dBA) 2 meter ovan mark. Ekvivalenta nivåer innebär medelljudnivåer. Ytorna är förenklade. Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat i rött. Källa: Miljöförvaltningen, Malmö stad (2021).

Konsekvenser

Trafikbullernivåer bedöms inte överskridas, eftersom tillkommande bostäder är belägna högst upp i huset.

Trafik

Nuläge

Fastigheten är centralt placerad och tillgången till kollektivtrafik stor, vilket bedöms ge boende och besökare möjlighet att röra sig till och från planområdet med kollektivtrafik med cykel eller till fots.

Konsekvenser

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka den allmänna trafiksituationen i området. Tillskottet av lägenheter är litet.

Konsekvenser för fastigheter

Planändringen föranleder ingen förändring gällande fastighetsbildning.

Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Inredning av vindslägenheter, högst 35 kvadratmeter boarea, omfattas av lägre krav på tillgänglighet och kräver inte hiss, vilket gör att boendet inte är riktat till alla målgrupper. Tillgång till parkering för rörelsehindrades fordon är inget krav för lägenheter som är högst 35 kvadratmeter. Lägenheterna nås via ett huvudtrapphus och två mindre trapphus. Hiss finns inte.

Vid lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea kommer krav på full tillgänglighet att ställas i bygglovsskedet på samtliga bostadslägenheter och bostadskomplement.

För lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré

(Boverkets byggregler, BBR). Parkering för rörelsehindrades fordon ska i första hand anordnas på kvartersmark. Om det för fastigheten uppstår kompletterande behov av parkering för rörelsehindrades fordon på allmän platsmark kan ansökan göras hos fastighets- och gatukontoret (se även avsnitt Konsekvenser av ändringen – Parkering).

Kommunal service

Med tanke på det låga antalet tillkommande lägenheter bedöms inte planens genomförande innebära någon större belastning för närliggande kommunal service som till exempel förskola/skola.

Genomförande

Utrymning

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten.

I planerat projekt behöver sex av de tillkommande lägenheterna kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan, eftersom räddningstjänsten saknar åtkomlighet till dessa lägenheter från gatufasad. Egenutrymning löses vanligtvis genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

I planerat projekt har sex lägenheter tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar via gemensam utrymningskorridor. För att innergården ska anses som säker plats ska möjlighet att nå gata, genom annat trapphus än den entré som betjänar aktuella trapphus/vindslägenheter, säkerställas.

En av lägenheterna kan utrymmas med hjälp av räddningstjänstens medverkan, mot Rasmusgatan. Vid utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning där

avstånd mellan takfall och fönster överstiger 0,5 meter behöver stigbrygga anordnas. Fönster avsedda för utrymning ska vara öppningsbara och utformas med tillräckliga öppningsmått.

Exploator ska redovisa att utrymning är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Parkering

Exploatören måste kunna uppvisa ett avtal vid ansökan om bygglov, som visar att de har nyttjanderätt över det antalet parkeringsplatser som motsvarar redovisat behov enligt gällande parkeringspolicy. Om parkering enligt gällande policy och norm för mobilitet och parkering inte kan anordnas inom den egna fastigheten krävs avtal om nyttjanderätt med annan fastighetsägare.

Markmiljö

Om föroreningar framkommer i samband med eventuella rivningsarbeten eller annan markbearbetning, ska detta anmälas till miljöförvaltningen enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken.

Teknisk försörjning

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Planeringsunderlag och utredningar

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

Ändringen av detaljplan berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö. Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Uttryck för riksintresset som berör den aktuella fastigheten bedöms vara "Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt" och "Den täta stenstadsbebyggelsen i storstadsmässig skala".

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som existerande blandad stadsbebyggelse.

Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är stadsplan PL 75 (fastställd år 1929).

Gällande detaljplan anger kvartersområde för slutet byggnadssätt och trevåningshus med förbud mot industri, att vind inte får inredas samt att gården får bebyggas med envånings uthus med en högsta nockhöjd om fyra meter.

Ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med syftet i gällande detaljplan. Detta eftersom den ligger inom gällande användning kvartersområde för slutet byggnadssätt med förbud mot industri.

Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad
- Råd och riktlinjer - Inredning av vind till bostad, 2021