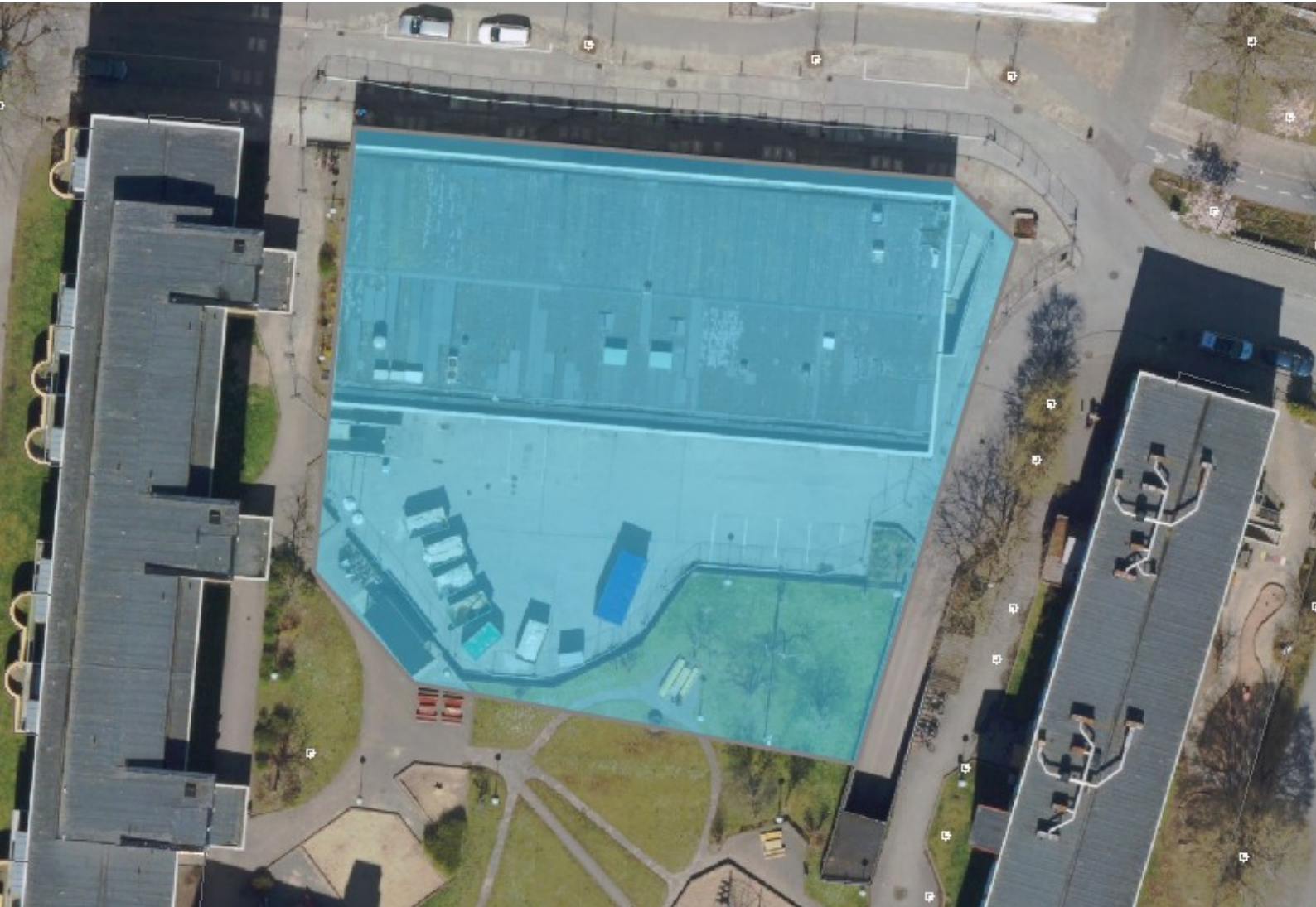


del av Bennet 2

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Planbesked	1
Bakgrund	2
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Övriga förutsättningar	8
Stadsbyggnadskontorets bedömning	11

Planbesked

Fastighetsägaren begär planbesked för att pröva möjligheten att uppföra ett nytt flerbostadshus i 16 våningar och källare, varav centrumverksamheter upptar de två nedersta våningarna ovan mark och delvis källaren. Byggnaden ska enligt ansökan utformas så att den framstår som ett landmärke och målpunkt både på lokal nivå och i ett större sammanhang.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att begäran om planbesked bör godkännas med anledning av följande:

- Aktuellt planområde omfattas av planprogram för Törnrosen och del av Örtagården (Pp 6044) och föreslagen markanvändning är förenlig med programmet.
- Aktuellt förslag motsvarar planprogrammets förslag om en ny hög signalbyggnad, som tillsammans med en strukturförändring och platsbildning längs Rosengårdsstråket, ska skapa bättre orienterbarhet samt ett tydligare gaturum och stadsrum i närområdet.
- Föreslagen byggnad ska möta boende, verksamma och besökande på ett inbjudande sätt i ögonhöjd såväl som på långt avstånd. Den ska öka orienterbarheten och bli en mötesplats inomhus.
- Föreslagen byggnad ska ha en aktiv sockeldel med verksamheter som är tillgängliga för allmänheten och tillför närområdet funktioner som saknas i närområdet.
- Föreslagen byggnad ska rymma bostäder av hög kvalitet och goda boendemiljöer.

Bakgrund

Ansökan om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 28 september 2023 emot en begäran om planbesked för en del av fastigheten Bennet 2 i Örtagården i Malmö. Sökande är Rosengårds Fastighets AB. Begäran om planbesked syftar till att pröva möjligheten att uppföra ett nytt flerbostadshus i 16 våningar och källare, varav centrumverksamheter upptar de två nedersta våningarna ovan mark och delvis källaren. Byggnaden ska utformas så att den framstår som ett landmärke och målpunkt både på lokal nivå och i ett större sammanhang.

Begäran om planbesked innebär att en ny detaljplan behöver upprättas för den berörda delen av fastigheten Bennet 2. Detaljplanen behöver vidare medge bostadsändamål och centrumändamål. Detaljplanen behöver vidare medge en högre byggnad än omgivande byggnader. Detaljplanen behöver också reglera användning och utnyttjandegrad för kommande byggrätt, samt utformning av den nya byggnaden, så att de högt ställda ambitionerna om en signalbyggnad och mötesplats säkerställs.

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

Läge och areal

Området ligger i delområdet Törnrosen. Planområdet omfattar endast en mindre del av den större fastigheten Bennet 2. Planområdet avgränsas i norr av Bennets väg. Åt öster och väster avgränsas planområdet av befintlig flerbostadshusbebyggelse i tre respektive nio våningar. I söder gränsar planområdet till bostadsgården tillhörande den tidigare nämnda bostadsbebyggelse, som tillsammans med ett tredje flerbostadshus i fem våningar delar bostadsgård.



Ortofoto av omgivningarna. Området som är aktuellt för begäran om planbesked är markerat med röd linje. Observera att byggnaden inom aktuellt område är riven.

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.



Snedbild av omgivningarna. Området som är aktuellt för begäran om planbesked är markerat med röd streckad linje. Observera att byggnaden inom aktuellt område är riven.

Planområdet ligger centralt i Törnrosen och inom delar av planområdet fanns tidigare en enplansbyggnad som inrymde en livsmedelshandel. Källaren 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 området, på samma sätt som livsmedelshandeln och källarlokalerna en gång gjorde.

Planområdet är knappt 2 500 kvadratmeter, och är helt i privat ägo.

Styrande dokument och tidigare beslut

Överensstämmelse med översiktsplanen

Gällande översiktsplan (kommunfullmäktige, 2023) anger befintlig blandad stadsbebyggelse för planområdet. Utdrag ur relevanta 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.

Den sökta åtgärden är i princip förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Dock är det viktigt att betona att den nya bebyggelsen ska bidra med stadsliv och trygghet, samt att byggnaden ska 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. De två sistnämnda aspekterna är särskilt viktiga eftersom bebyggelsen inte breddar bostadsutbudet i närområdet i enlighet med översiktsplanens riktlinjer, utan kan antas bidra med ett bostadsutbud som liknar det befintliga.

Planprogram

Aktuellt kvarter omfattas av planprogram för Törnrosen och del av Örtagården (Pp 6044). Föreslagen markanvändning är förenlig med programmets intentioner vad gäller byggnaden och dess funktioner. Dock innehåller planprogrammet fler förslag för utveckling av det offentliga rummet i anslutning till byggnaden, som inte omfattas av aktuellt planområde. Exempelvis föreslår planprogrammet 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. Aktuell detaljplan kan dock anses påbörja utvecklingen.

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 har varit tävlingsförslaget Culture Casbah (Lundgaard & Tranberg Arkitekter, 2011).

Relevant för aktuell ansökan är det landmärke som planprogrammet föreslår centralt i planprogramsområdet. Det 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 offentligt tillgängliga funktioner, som exempelvis bibliotek, teater, biograf, caféer med mera men också bostäder.

Gällande detaljplan

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.

Övriga förutsättningar

Kulturmiljö

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.

Törnrosen är 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. Det gör att området i ett utzoomat perspektiv har ett måttligt kulturhistoriskt värde. Däremot finns det kulturhistoriskt betydelsefulla egenskaper och karaktärsdrag som präglar området och som är viktiga att beakta vid planläggning.

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.

Trafik och mobilitet

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i detaljplanens närområde. Planområdet ligger inom 300 meters avstånd från både Rosengårds station på Kontinentalbanan och busshållplatsen Annelund på Amiralsgatan.

Gång- och cykelnätet är också välutbyggt, med den utpekade cykellinjen mellan Stenkällan och Triangeln som tangerar planområdet.

Parkering föreslås anordnas i det befintliga beståndet av parkeringsplatser i närområdet.

Teknisk infrastruktur

Den tekniska infrastrukturen är utbyggd i området, och föreslagen bebyggelse kan kopplas på befintligt nät.

I sydvästra hörnet av planområdet finns ett ledningsstråk och en befintlig nätstation i garageplan. Hänsyn behöver tas till dessa, samt till befintliga utrymningsvägar från nätstationen som finns i trappa till markplan samt till garage. Befintlig nätstation förväntas kunna försörja de tillkommande bostäderna, men vad gäller försörjning av verksamhetslokalerna kan ytterligare nätstationer behövas. Detta beror både på omfattningen av verksamheter och vilken typ av verksamheter som kan bli aktuella.

Kring en elanläggning finns elektriska och magnetiskt fält. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen av magnetfält, exempelvis i friliggande byggnad med ett avstånd till annan byggnad som överstiger fem meter. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett avstånd på minst fem meter hållas mellan nätstationen och byggnadsdel med hög vistelsegrad, till exempel bostad eller kontor. Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och standarder så ska minsta avstånd från nätstation vara 5m till annan brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

VA Syd har en ledning i det nordöstra hörnet av planområdet. Om den påverkas bör skyddas med ett reservat för underjordiska ledningar och ledningsrätt.

Buller

Buller väg- och järnvägstrafik behöver utredas, särskilt med tanke på den föreslagna byggnadens höjd som delvis inte skyddas av omgivande bebyggelse.

Dagsljus

Dagsljusstudier, Vertical Sky Component (VSC), kan komma att behövas för tillkommande bebyggelse och dess påverkan på omgivande bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras i och med detaljplanens genomförande. Den föreslagna bebyggelsen kommer i princip att infoga sig i strukturen med halvöppna gårdar, men byggnadernas rätvinklighet kommer delvis att brytas.

Bebyggelsen kommer också att skilja sig i höjd och vertikalitet, i ett bostadsområde där alla andra byggnader snarare har en horisontell utsträckning. På så sätt kommer byggnaden att sticka ut i relation till den omkringliggande bebyggelsen. Kombinerat med ambitionen om ett landmärke som ska synas på långt håll och skapa en orienterbarhet i stadsmiljön ställer det höga krav på byggnadens utformning.

Störningar och risker

Detaljplaneringen behöver beakta riskutredning för Sofielunds industriområde som gjorts i samband med framtagande av planprogram för Amiralstaden. Aktuell riskkälla är framförallt Stadex.

Samhällsservice

Det råder brist på förskoleplatser i Rosengård och det pågår utredning kring ny förskola i nära anslutning till planområdet. Det är viktigt att beakta om och hur planen påverkar förutsättningar för förskola.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett positivt planbesked.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och följer intentionerna i planprogrammet för Törnrosen och del av Örtagården (Pp 6044).

Ledord och strategier i planläggningen är en signalbyggnad som utformas som ett landmärke och en målpunkt både på lokal nivå och i ett större sammanhang. Det är viktigt att byggnaden uppförs med höga klimatambitioner och att den får en omsorgsfull gestaltning både som helhet och i sina detaljer.

Förslaget bedöms kunna bidra med positiv utveckling i Rosengård genom att skapa en mötesplats för boende i närområdet och en destination för boende i andra delar av Malmö.

Tidplan

Planarbetet avses inledas under första kvartalet 2024 och en färdig detaljplan bedöms kunna antas under andra kvartalet 2025.

Besked om planeringsunderlag

Följande planeringsunderlag bedöms nödvändiga:

- Gestaltungsprinciper
- Funktionsprogram för verksamheterna i bottenvåningen
- Klimatberäkning av stommen
- Trafikbullerutredning
- Riskutredning
- Dagsljusutredning
- Sol- och skuggstudie
- Vindutredning
- Kompletterande markmiljöundersökning
- Parkering- och angöringsutredning
- Dagvattenhantering

Behov av ytterligare utredningar kan tillkomma under planarbetets gång.