

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Valthornet 4 m.fl.

PLANBESKED



Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Bakgrund.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga förutsättningar.....	6
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	11

Underlag till begäran om planbesked för fastigheten Valthornet 4 m.fl.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett positivt planbesked.

Begäran om planbeskedet avser att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus samt centrumverksamhet och kommersiell service.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2028 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2030.

En ny detaljplan enligt begäran om planbesked bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Fastigheterna som omfattas är belägna i Mellanheden, i anslutning till korsningen Erikslustvägen och Köpenhamnsvägen. Utifrån platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva en mer yteffektiv bebyggelse med flerbostadshus och centrumverksamheter. Planområdet rymmer flera strategiska frågor som behöver hanteras samlat, en övergripande strukturskiss behövs för att studera detta. I linje med översiktsplanen bör gatustrukturen utredas. Detta kan skapa förutsättningar för ny bebyggelse och en samlad prövning av behovet av förskolor, parker och andra funktioner. Platsens kulturmiljövärde och dess placering i stadsrummet är betydelsefull, därför ska planarbetet inledas med en grundlig platsanalys. Hänsyn behöver även tas till befintliga VA-ledningar och skyfallsrisker. Detaljplanen bör också stärka platsens roll som stadsdelscentrum genom att möjliggöra lokal service och attraktiva mötesplatser.

Bakgrund

Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 23 april 2024 emot en begäran om planbesked för Valthornet 4 m.fl. i Mellanheden. Sökande är Galerie Börjesson Fastigheter och JM AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att förstärka det lokala centrumet genom att etablera ytterligare kommersiella ytor och att komplettera med bostadsbebyggelse. Genomförandet av en ny detaljplan innebär rivning av befintlig bebyggelse. Bebyggelsen omfattar en livsmedelsbutik, vårdcentral och en drivmedelsstation.

Läge och areal

Fastigheterna som berörs är Valthornet 4, Innerstaden 10:94, Limhamn 11:149 och Signalthornet 1. Fastigheterna ligger i norra delen av Mellanheden i Malmö. Området för begäran om planbesked utgör cirka 8 600 kvadratmeter. Området gränsar i norr till Erikslustsplan och i öster till Fridhem. I öster och söder gränsar området till bostadsbebyggelse.

Fastigheterna nås från de allmänna gatorna John Ericssons väg, Köpenhamnsvägen, Erikslustvägen och Torupsgatan.

Fastigheten Valthornet 4 är bebyggd med en byggnad i två våningar som innehåller en livsmedelsbutik och en vårdcentral. På fastigheten Signalthornet 1 finns en drivmedelsstation.



Orienteringskarta, flygfoto från 2022. Område som omfattas av begäran om planbesked är fastigheterna Valthornet 4, Signalhornet 1, del av Limhamn 11:149 och del av Innerstaden 10:94 inom röd markering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen för Malmö stad 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området.

I Översiktsplan för Malmö stad 2023 redovisas ett förslag om att John Ericssons väg ska dras om och kopplas samman med Erikslustvägen via Torupsgatan. Syftet är att ett större kvarter kan skapas norr om vägen, vilket bedöms ge förutsättningar för en mer effektiv kvartersstruktur och en mer sammanhängande stadsmiljö.

Inom detaljplaneprocessen behöver gatustrukturen utredas för att möjliggöra en sammanhängande och funktionell stadsmiljö med ett effektivt nyttjande av marken.

Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23). Med kommersiella stråk som ansluter från tre håll har platsen goda möjligheter att utvecklas till ett ännu starkare stadsdelscentrum. Aktiva bottenvåningar runt hela kvarteret är avgörande för att skapa trygga och attraktiva stadsmiljöer utan baksidor.

Riktlinjer för grönytefaktor

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2014-12-11). Grönytefaktor för fastigheter med blandad användning (bostad/kontor/handel

där andelen kontor/handel är minst 30%) bör vara 0,6. Kommande detaljplanearbete kommer att utreda detta vidare.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15). Riktlinjerna är vägledande och anger principer för bostadsgårdars funktion och form.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplaner är PI 860, PI 275 samt PI 886 vilka medger gata, park, handelsändamål, allmän platsmark, garageändamål samt mark som inte får bebyggas (u-område).

Området omfattas av två fastighetsindelningsbestämmelser: 495V och 1084S.

Riksintressen

Området angränsar till riksintresse för kulturmiljövården, M 114 Malmö. Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med stor varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Övriga förutsättningar

Kulturmiljö

Platsens framträdande placering i stadsbilden och närheten till Mellanheden, med stadskaraktären grannskapsenhet, medför att kulturmiljöperspektivet behöver utredas i kommande planarbete och att bebyggelsen och gestaltningen kan behöva anpassas.

Grönstruktur

Inom området finns flera uppväxta träd, medan merparten av ytan är hårdgjord eller bebyggd. Vissa av träden kan vara biotopskyddade.

Trafik och mobilitet

För området behöver en grundlig utredning genomföras för att bedöma hur den planerade utvecklingen kan påverka John Erikssons väg och Erikslustvägen, särskilt med avseende på Malmös expressbusstrafik på Erikslustvägen. Det krävs trafikutredningar för kollektiv-, gång-, cykel- och biltrafik.

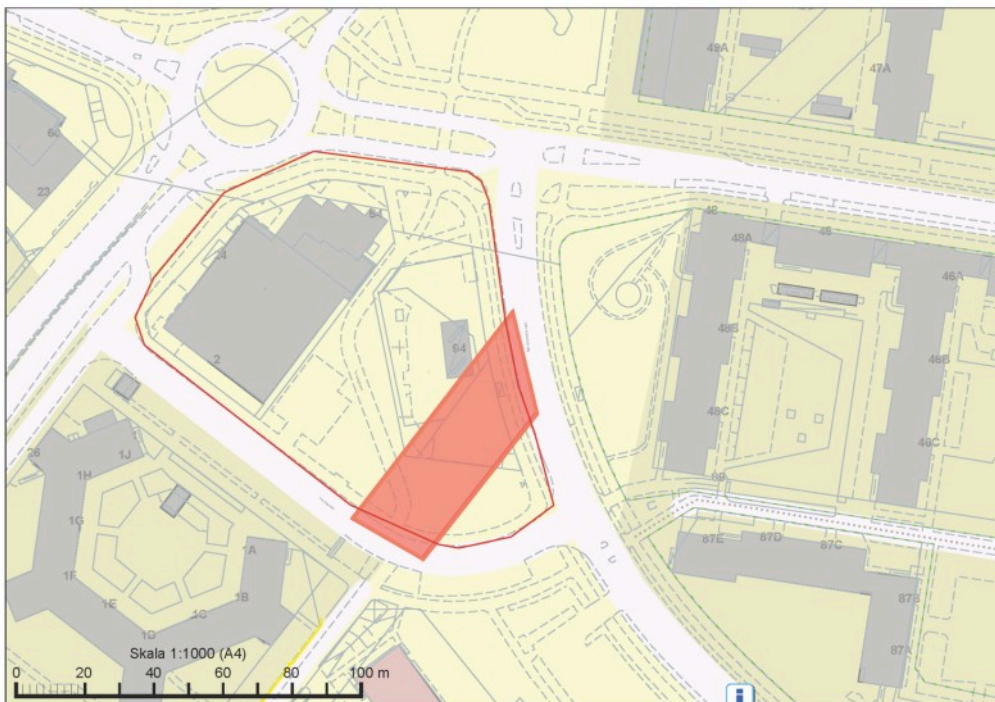
VA och skyfall

I den sydöstra delen av det föreslagna planområdet finns ett brett ledningsstråk med totalt sex VA-ledningar, varav två är stora kombinerade avloppsledningar som hanterar avvattningen för ett mycket stort avrinningsområde. Dessa ledningar är av stor betydelse för Limhamn och sydvästra Malmös upptagningsområden.

Det saknas dedikerade dagvattenledningar i området, vilket innebär att dagvatten leds till de kombinerade ledningarna. Detta medför en ökad risk för skadlig uppdämning vid kraftiga regn, och historiskt har planområdet och närområdet varit drabbade av översvämningar. Planområdet ligger dessutom inom ett utpekad uppmärksamhetsområde för skyfall, vilket

ytterligare understryker vikten av att noggrant pröva markanvändningen. Malmö stad arbetar utifrån principen att ny bebyggelse ska planeras med robusthet mot skyfall och förmåga att hantera stora mängder regn. Detta inkluderar krav på att dagvatten ska fördröjas lokalt och att översvämningssrisker ska minimeras. Områden som pekas ut som skyfallsutsatta kräver särskilda utredningar för att fastställa om och hur bebyggelse kan genomföras utan att förvärra översvämningssrisker för kringliggande områden eller leda till skador på infrastruktur.

Frågan om en eventuell flytt av ledningsstråket ska prövas inom ramen för detaljplaneprocessen. En tidig bedömning pekar på att det kan vara kostsamt och svårt. Det befintliga u-området enligt detaljplanen PL860 måste beaktas och dess utbredning behöver utredas.



Bilden visar utbredningen av skyddsavståndet för ledningsstråket som korsar fastigheten (röd rektangel). Området för begäran om planbesked markerat med röd linje.

Mot bakgrund av att området är skyfallsutsatt och har betydande VA-infrastruktur behöver det genomföras en omfattande utredning för att avgöra om det är lämpligt att bebygga området. Utredningen bör inkludera en analys av skyfallsrisker, effekter på befintlig VA-infrastruktur och åtgärder för att säkerställa att översvämningsrisken inte förvärras. Samtliga åtgärder ska följa Malmö stads riktlinjer för klimatanpassning och säkerställa att området kan hantera de utmaningar som förväntas uppstå med ett förändrat klimat.

Stads- och landskapsbild

Eftersom området angränsar till riksintresse för kulturmiljön M 114 Malmö samt kulturhistoriskt viktig bebyggelse vid Mellanheden, är det särskilt viktigt att utvecklingen sker med stor hänsyn till dessa aspekter.

Ett förslag till ny bebyggelse ska vara väl anpassat till platsen och ta tillvara den lokala karaktären. Vägledningen *Mer malmöitisk arkitektur* är en konkretisering av Malmö stads arkitekturpolicy. Den utgör ett stöd i stadsbyggnadsprocessen och avser stärka platsbaserad arkitektur som tar tillvara och utvecklar Malmös särart. Hur principerna ska tillämpas, inklusive bebyggelsens utformning, utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

Störningar och risker

En översiktlig markmiljöutredning för planområdet behöver genomföras för att identifiera eventuella markföroreningar. Detta är särskilt viktigt med tanke på att det finns en drivmedelsstation inom fastigheten Signalhornet 1. Fastighets- och gatukontorets avsikt är att stationen ska avvecklas.

Markmiljöutredningen ska inkludera en översiktlig provtagning av marken, där den planerade markanvändningen styr behovet av eventuella saneringsåtgärder. En detaljerad provtagningsplan ska utarbetas och skickas till

miljöförvaltningen för granskning och bemötande innan provtagningen påbörjas. Eftersom ny markanvändning föreslås där drivmedelsstationen finns i dag, måste det säkerställas att marken kan göras lämplig genom sanering eller annan åtgärd.

Samhällsservice

På fastigheterna finns idag en livsmedelsbutik och en vårdcentral, som är viktiga funktioner för närområdet. Det är viktigt att liknande verksamheter finns kvar i området eftersom de tillgodoser boendes grundläggande servicebehov.

Sociala aspekter

Det aktuella området har ett strategiskt läge som ansluter till kommersiella stråk i tre riktningar och har potential att utvecklas som en handelsplats. Följande bör beaktas i det kommande planuppdraget:

- **Helhetsperspektiv och områdesutveckling:** Planområdet rymmer flera strategiska frågor som behöver hanteras samlad. I linje med översiktsplanen bör gatustrukturen, inklusive en möjlig omdragning av John Ericssons väg, utredas. Detta kan skapa förutsättningar för ny bebyggelse och en samlad prövning av andra behov. Området har även brist på förskolor och parker.
- **Trafiksäkerhet och barriäreffekter:** Planområdet är för närvarande omgärdat av större gator, vilket innebär att man måste korsa trafikerade vägar för att ta sig till och från fastigheten. Ett nytt förslag på trafikstruktur behöver inkludera åtgärder som minskar vägarnas barriäreffekter.

- **Kommersiell potential och stadsdelscentrum:** Platsen ansluter till kommersiella stråk i tre riktningar och har potential att stärka sin funktion som stadsdelscentrum. Det är viktigt att skapa levande bottenvåningar på alla fyra sidor för att undvika "baksidor". Det vore även positivt om icke-kommersiella aktörer med utåtriktad verksamhet kunde etablera sig här eftersom det finns en brist på mötesplatser i området.
- **Involvering om centrumverksamhet:** Om centrumverksamhet ska tillföras, behöver genomföraren av planen involvera användare i närområdet, eftersom en centrumverksamhet har en större påverkan än endast planområdet.
- **Social nulägesbedömning:** En Social Nulägesbedömning ska tas fram för att bedöma planens lämplighet och prioritering ur ett jämlikhetsperspektiv. Denna bedömning ger vägledning kring vilka jämlikhetsfrågor som ska prioriteras vid planuppdrag och eventuella behov av utredningar.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Utifrån platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva en mer yteffektiv bebyggelse med flerbostadshus och centrumverksamheter. Planområdet rymmer flera strategiska frågor som behöver hanteras samlat, en övergripande strukturskiss behövs för att studera detta. I linje med översiktsplanen bör gatustrukturen utredas. Detta kan skapa förutsättningar för ny bebyggelse och en samlad prövning av behovet av förskolor, parker och andra funktioner. Platsens kulturmiljövärde och dess placering i stadsrummet är betydelsefull, därför ska planarbetet inledas med en grundlig platsanalys. Hänsyn behöver även tas till befintliga VA-ledningar och skyfallsrisker. Detaljplanen bör också stärka platsens roll som stadsdelscentrum genom att möjliggöra lokal service och attraktiva mötesplatser. Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Förutsättningar för planläggningen

En övergripande strukturskiss behövs för att studera en sammanhängande helhet och de strategiska frågorna nedan:

- Ny vägdragning av John Ericssons väg, enligt översiktsplanens inriktning, ska utredas inom detaljplaneprocessen
- Riksintresse för kulturmiljövård, kräver särskild hänsyn i utformning av framtida bebyggelse. Därför ska planarbetet inledas med en grundlig platsanalys.
- VA-ledningar: Det befintliga ledningsstråket ska finnas kvar, vilket kan påverka markanvändningen.
- Skyfall: Ny bebyggelse och markbearbetning inom fastigheten får inte förvärra risken för översvämning på omkringliggande fastigheter.
- Sociala och kommersiella aspekter: Detaljplanen bör stödja lokala servicebehov och stärka platsen som ett stadsdelscentrum, med fokus på levande bottenvåningar och mötesplatser.

Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2028 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2030.