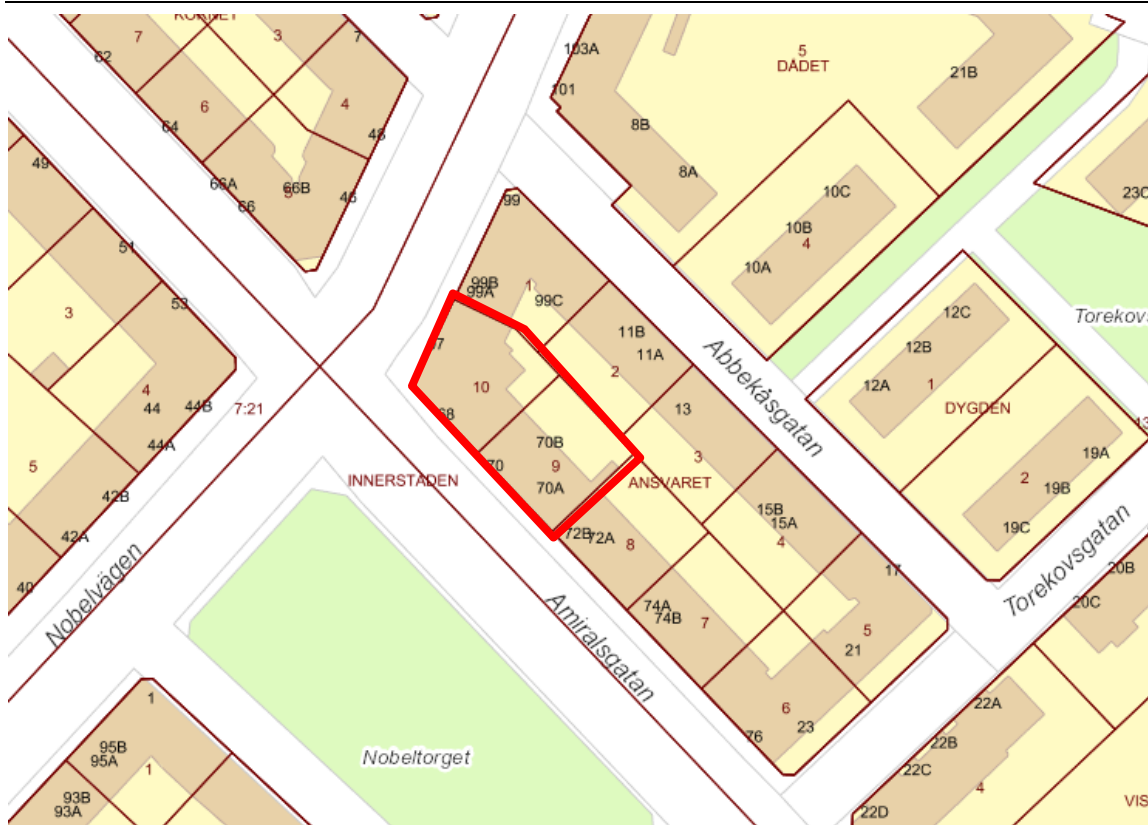




SAMRÅDSHANDLING

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Ändring av detaljplan för fastigheterna Ansvaret 9 och 10 i Östra Sorgenfri i Malmö



Område som berörs av ändring markerad med röd, heldragen linje

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag September 2019	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Feb 2020	Samrådstid 05 feb – 06 mars 2020
Granskning Maj 2020	Granskningstid
SBN antagande Augusti 2020	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft September 2020	

Planfakta

<p>Dp 5663</p> <p>Planförfarande: standard</p> <p>Sökande: Grund Ansvaret i Malmö AB</p> <p>Planhandläggare: Anna Vindelman anna.vindelman@malmö.se tel 010-452 34 37</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• detta tillägg till planbeskrivning och planbestämmelser
---	--

Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslag.....	4
1.1 Syfte	4
1.2 Planändringen	4
1.3 Beskrivning av planändringen	5
1.4 Administrativa bestämmelser	6
2 Konsekvenser	7
2.1 Bedömning av miljöpåverkan	7
2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	7
2.3 Samhällskonsekvenser	9
3 Genomförande.....	10
3.1 Organisatoriska genomförandefrågor	10
3.2 Tekniska genomförandefrågor	10
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor	10
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor	10
5 Planeringsförutsättningar	11
5.1 Bakgrund och organisation.....	11
5.2 Område där ändring av detaljplan görs.....	11
5.3 Tidigare ställningstaganden	13
5.4 Underlag till planarbetet	14

1 Planförslag

1.1 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplan är att göra det möjligt att inreda vind i befintliga bostadshus för att tillskapa ytterligare lägenheter. Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna ändring är lämplig eller inte.

1.2 Planändringen

Denna ändring av gällande detaljplan ska läsas tillsammans med gällande detaljplans planbeskrivning och plankarta (PI 77). Ändringen gäller enbart inom fastigheterna Ansvaret 9 och 10 (se illustration av avgränsning i gällande detaljplan på nästa sida).

Stadsplanen PI 77 består av två enskilda, juridiskt bindande dokument:

- Plankartan med planbestämmelser
- Bihang nr 115 med stadsplanebestämmelserna, som redogör för planbestämmelsernas innebörd

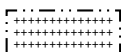
Inom område som berörs av ändring av detaljplan gäller nedanstående planbestämmelser. Nedan redovisas hur planbestämmelserna ändras. Nedan redovisas också planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser eller delar av planbestämmelser som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Plankartans bestämmelser

S. 4. i. f. - Kvartersområde för slutet byggnadssätt ~~och fyrvåningshus~~ med förbud mot industri.



~~Kvartersområde som inte får bebyggas~~



Byggnad får ej uppföras, undantaget komplementbyggnad till maximal byggnadsarea av 90 kvm (PBL 4 kap. 16 § p.1)

f - **Takfönster, takkupor, och frontespiser får inte uppföras på takfall mot gata (PBL 4 kap. 16 § p.1)**

Stadsplanebestämmelserna i Bihang 115

- ~~• Kvartersområden som inte får bebyggas~~

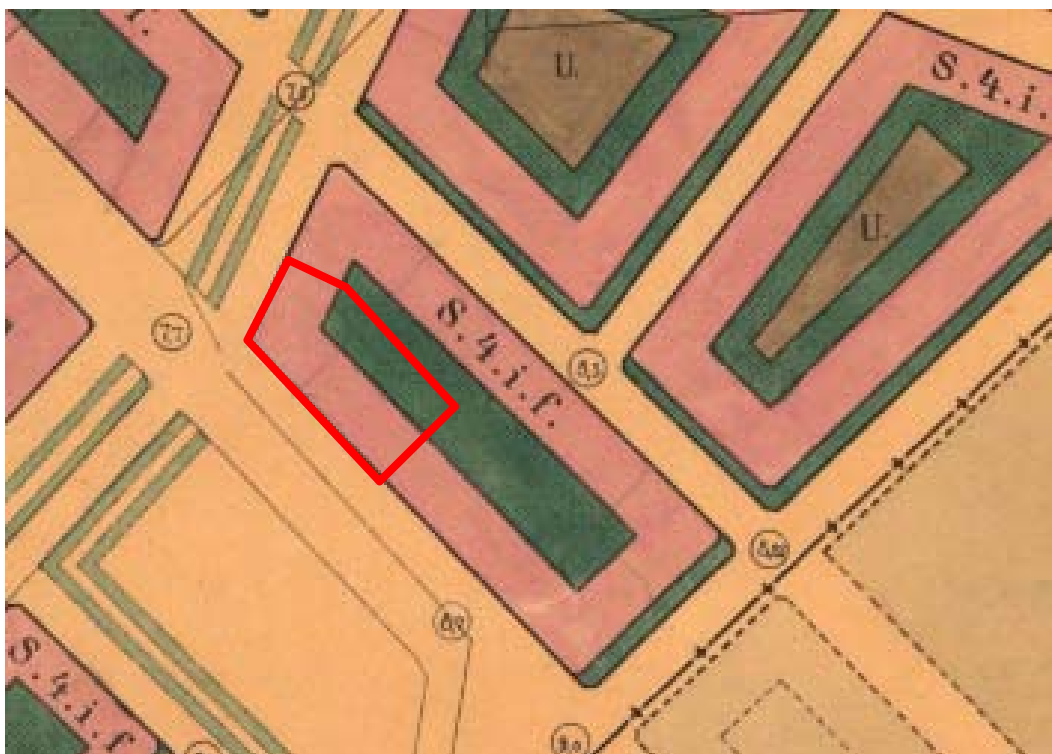
~~De å kartan med svart ytpunktering betecknat område får inte bebyggas.~~

- Kvartersområde för slutet byggnadssätt ~~och fyrvåningshus~~ med förbud mot industri

För tomt inom de å stadsplanekartan med S 4 i. f. betecknade kvartersområden gälla följande bestämmelser:

- 1) Byggnad får uppföras till den höjd, som med hänsyn till framför liggandes gatas bredd medgives enligt bestämmelserna i byggnadsstadgan för rikets städer, dock ej till högre takfotshöjd än femton meter. Byggnadsnämnden äga rätt, då särskilda skäl därtill föranleda, medgiva byggnads uppförande intill en meters högre takfotshöjd än här angivits. ~~Byggnad får inte innehålla fler än fyra våningar. Å vind inom sådan fyrvåningsbyggnad, som här efter uppföres, få boningsrum icke inredas.~~

- 2) Byggnad åt gatan ska uppföras i byggnadslinje mot gata i gräns mot grann-tomt. (Oförändrad bestämmelse)
- 3) Inom kvarter, för vilket fastställts, att del av kvarterets inre icke få bebyggas utan skall utgöra gemensam gård, må gårdsrum ingående i dylik gemensam gård hava mindre yta och bredd, än som föreskrives i byggnadsstadgan för rikets städer, dock under förutsättning att den gemensamma gårdens areal utgör minst åttahundra kvadratmeter.
- 4) Byggnad får icke uppföras eller inredas till fabrik eller industriell anläggning, som icke är hänförlig till hantverkeri. (Oförändrad bestämmelse)



Utdrag ur gällande detaljplans plankarta (Pl 77). Område som berörs av ändring av detaljplan är markerad med röd, heldragen linje.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse; Tomtindelningen TI 70A upphör att gälla inom fastigheterna Ansvaret 9 och 10.

1.3 Beskrivning av planändringen

Bebyggelse

Bestämmelsen om att byggnaden endast får innehålla fyra våningar tas bort. Detta för att möjliggöra bostäder på vindsvåningen, ”våning 5”.

Utemiljö

Med fler boende på fastigheterna behövs större yta eller omdisponerad yta för avfallshantering och cykelparkering. För att möjliggöra detta tas bestämmelsen om att gården inte får bebyggas bort och ny bestämmelse som möjliggör komplementbyggnad införs.

Parkering

Enligt *Parkeringspolicy och parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö*, Antagen 2010 är det fastighetsägarens ansvar att ordna parkering. Kan inte parkeringen ordnas inom fastigheten

kan parkeringsbehovet lösas genom avlösen (avtal eller förbindelse med annan privat fastighetsägare) eller genom parkeringsköp (avtal med kommunen). Fastighetsägaren måste kunna uppvisa ett avtal vid bygglovsgivning, som visar att de har nyttjanderätt över det antalet parkeringsplatser som motsvarar redovisat behov enligt gällande parkeringspolicy.

Bil

Bilparkeringsbehovet för de planerade 7 lägenheterna (samtliga <35 m²) är beräknat till 5 bilplatser. P-behovet är baserat på P-talet 0,5 bpl/lgh för boende och 0,1 bpl/lgh för besökare. Det låga P-talet på 0,5 bpl/lgh beror av det kollektivtrafknära läget och de små lägenhetsstorlekarna.

Parkering för rörelsehindrades fordon ska anordnas inom 25 meter från tillgänglighetsanpassad entré.

Det slutliga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt prövas i bygglov och de omständigheter som råder vid de tillfället.

Cykel

Cykelparkeringsbehovet för de 7 lägenheterna är beräknat till 10,5 cykelplatser. Minst en cykelplats ska vara lättillgänglig. Cykelparkeringsbehovet är baserat på 1,5 cpl/lgh.

1.4 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

2 Konsekvenser

2.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planändringen bedöms ringa och berör enbart redan befintlig, bebyggd och sedan länge ianspråktagen mark.

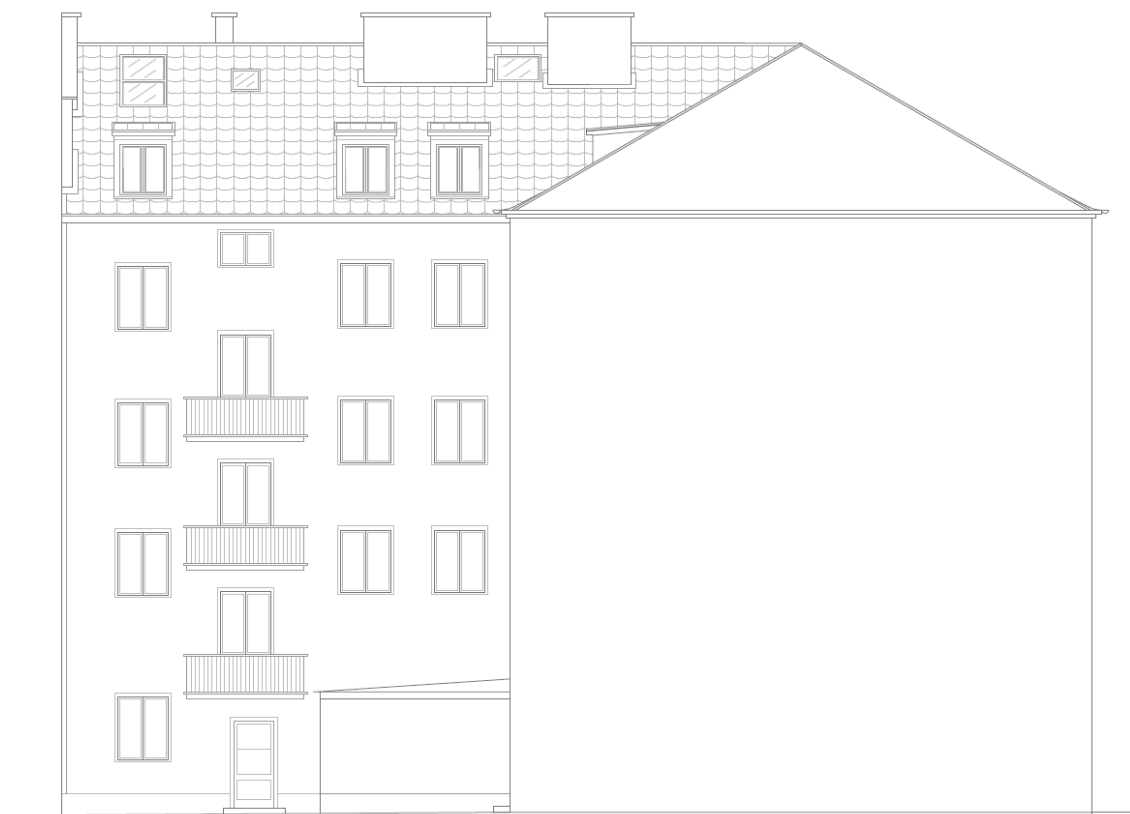
2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild

Planändringen bedöms inte påverka stadsbilden. Förändringarna är små och upplevs inte på håll. Takfönster, takkupor och frontespiser tillåts inte ut mot gatan.

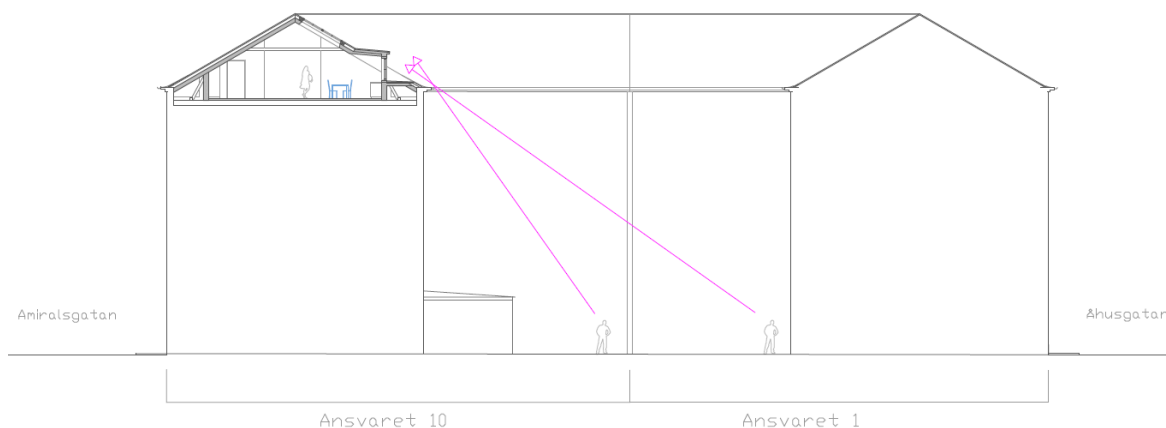
Gestaltning och arkitektur

Planändringen påverkar endast taket mot innergården. Konsekvenserna på byggnadens arkitektur bedöms som ringa. Förändringen blir endast exponerad från gårdsidan. I planerat projekt är kuporna indragna, vilket medför en begränsad synlighet från gården. Takfönstren är i huvudsak placerade ovanför kuporna och därmed inte synliga.



Fasad mot Innergård

Möjlig utbyggnad med tillkommande takkupor och takfönster mot gården på fastigheten Ansvaret 10.



Möjlig utbyggnad med takekupor mot gården. Sektion genom fastigheten Ansvaret 10 och gården.

Kulturmiljö

Kvarteret berör område av riksintresse för kulturmiljö, M:K 114. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Detta eftersom förändringen av befintlig bebyggelse och miljö är obetydlig och inte påverkar stadsplanemönster, stadens siluett, miljöer eller de byggnader som är uttryck för riksintresset.

Dagsljus och utblickar

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler, BBR (Boverkets byggregler (2011: 6)- föreskrifter och allmänna råd). 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. (BBR - avsnitt 6:322). I gemensamma utrymmen i gruppboenden såsom studentboenden räcker det dock med tillgång till indirekt dagsljus. Det gäller inte för bostäder för personer med nedsatt funktionsförmåga (LSS). (BFS 2016:6).

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. I bostäder bör inte takfönster utgöra enda dagsljuskällan i de rum där människor vistas mer än tillfälligt. (BBR – avsnitt 6:33).

Förutsättningarna för att klara dagsljuskraven för de nya lägenheterna bedöms som goda. Taket, där takfönster och takkupor behöver 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 möjliga med fönster och fönsterstorlekar lämpliga ur arkitektoniskt hänseende.

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

Ljudisolering och rumshöjd

Byggnader som innehåller bostäder, deras installationer och hissar ska utformas så att ljud från dessa, ljud från angränsande utrymmen och ljud utifrån dämpas. 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 nivåer som anges i allmänna råd till Boverkets byggregler, BBR, uppnås. I råden finns en tabell, 7:21a, som handlar om lägsta ljudnivåskillnad respektive högsta stegljudsnivå i bostäder när särskilt ljudisolerande åtgärder inte behöver vidtas.

Vid inredning av vindar till bostäder är det viktigt att tillräcklig plats finns för både ljudisolering från ljud utifrån bostaden till utrymme inne i bostaden och för att dämpa stegljud till underliggande lägenheter.

I BBR regleras rumshöjd. Rumshöjden i bostäder 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. (BBR - avsnitt 3:3111)

Förutsättningar finns att klara en tillfredställande rumshöjd.

Fastighetsgemensamma resurser och system

Tillkommande lägenheter (7 stycken) påverkar fastigheternas gemensamma resurser och system genom att tekniska systemen och gemensamma lokaler och gårdsmiljö ska delas av flera.

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

Tillkommande lägenheter kan påverka gårdsmiljön genom att denna ska delas av fler. Om även parkering för rörelsehindrades fordon ska anordnas på gården kommer ytan för gemensam utevistelse att ytterligare minska. Negativa konsekvenser av detta bedöms kunna undvikas genom att gården disponeras bättre och att minskningen av ytor kompenseras genom upprustning, så att plats skapas för både utevistelse, cykelparkering och avfallssortering.

Fastigheternas vindar används i dag till lägenhetsförråd. När vindarna omvandlas till lägenheter kommer vindförråd behöva flytta ner i fastigheternas källare.

Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Amiralsgatan och Nobelvägen. Trafikbullernivåer bedöms inte överskridas, eftersom tillkommande bostäder är belägna högst upp i huset och endast har takfönster och kupor mot gården.

Trafikkonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka den allmänna trafiksituationen i området. Tillskottet av lägenheter är litet. Fastigheten är centralt placerad och tillgången till kollektivtrafik stor, vilket bedöms ge boende och besökare möjlighet att komma med kollektivtrafik, per cykel och till fots.

2.3 Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Om lägenheter är större än 35 kvm krävs hiss med fullständig tillgänglighet mellan marknivå och lägenhetsentré, fullständig tillgänglighet inom bostaden samt tillgänglighet mellan bostad och bostadskomplement (lägenhetsförråd, tvättstuga etc.).

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms generera 7 små lägenheter på max 35 kvm vardera. Med tanke på de små lägenhetsstorlekarna och det begränsade antal lägenheter bedöms inte planens genomförande innebära någon större belastning för närliggande kommunal service som till exempel förskola/skola.

3 Genomförande

3.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för förändringarna inom kvartersmark.

3.2 Tekniska genomförandefrågor

Tillkommande vindslägenheter behöver kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan, eftersom tillgängligheten för räddningstjänsten, från gatufasaden, saknas. Egenutrymning löses vanligtvis genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar. I planerat projekt har lägenheterna tillgång till respektive byggnads båda trapphus. Mellan dessa trapphus och de sammanknyttande vindkorridorerna placeras rök- och brandtäta dörrar. På så vis ges alla de nya lägenheterna två oberoende utrymningsvägar. Exploatör ska redovisa att **utrymning är säkerställd** i samband med bygglovsansökan.

Exploatören måste kunna uppvisa ett avtal vid bygglovsgivning, som visar att de har **nyttjanderätt över det antalet parkeringsplatser som motsvarar redovisat behov** enligt gällande parkeringspolicy.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

Om planens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att fler bostäder kan skapas i ett centralt läge utan att ta ny mark i anspråk.

Planförfarande

Detaljplanens handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Avsikten är att detaljplanen ska antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe i enlighet med 5 kap 27§ plan- och bygglagen.

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Räddningstjänsten Syd och kulturförvaltningen deltagit.

5.2 Område där ändring av detaljplan görs

Plandata

Området som är föremål för ändring är en del av kvarteret Ansvaret i östra Sorgenfri. Kvarteret ligger öster om Nobeltorget och omgärdas av gatorna Amiralsgatan, Nobelvägen, Abbekåsgatan och Torekovsgatan. Fastigheterna som är föremål för ändring heter Ansvaret 9 och Ansvaret 10. Ansvaret 9 ligger på Amiralsgatan och Ansvaret 10 ligger i hörnet Amiralsgatan/Nobelvägen. Fastigheterna är privatägda.



Område där ändring av detaljplanen görs markerad med röd linje

Bebyggelse

Byggnaderna på fastigheterna är uppförda under 1930-talet och innefattar sammanlagt ett 30-tal lägenheter. I bottenvåningen på Ansvaret 10 finns en livsmedelsaffär och på Ansvaret 9 ett café. Fastigheternas vindar används till förråd för lägenheterna. I källarna finns förråd och utrymmen för verksamheterna samt tvättstuga, pannrum och lägenhetsförråd.

Byggnaderna är fyra våningar och har en sammanhållen takfot med övriga byggnader i kvarteret. Taken är sadeltak med rött tegel och med en takvinkel på 30 grader.

I kvarteret eller i angränsande kvarter finns i dag inga takkupor.

Byggnaderna har odekorerade fasader i slät gul, puts med vita fönstersnickerier. Byggnaderna har inga balkonger.

Entré och passage till gemensam innergård finns från både Amiralsgatan och Nobelvägen.

Enligt *Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad* ingår kvarteret i karaktären ”Sluten kvarterstad”. Enligt programmets rekommendationer är vindsinredningar med lämplig utformning ofta möjliga på branta hustak, medan de däremot är olämpliga mot gatan på byggnader med obrutna eller flacka tak. På dessa får istället övervägas takfönster eller möjliga kupor mot gården, där miljön ofta är mindre känslig.



Gatubild av befintliga bostadshus på fastigheterna, fasad i korsningen Nobelvägen/ Amiralsgatan (rakt fram i bild) respektive mot Amiralsgatan (till höger i bild).

Kulturmiljö

Kvarteret berörs av riksintresse för kulturmiljö, M:K 114, vilket innebär att förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer som riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Grönstruktur

På gården finns träd och buskar.

Kollektivtrafik

Fastigheterna ligger centralt. Amiralsgatan trafikeras av buss 5 och 12 och Nobelvägen av ringlinje 3. Det är cirka 1 kilometer till Rosengårds respektive Triangelns tågstationer.

Gång-, cykel- och biltrafik

Separata gångbanor finns på omkringliggande gator, men ingen cykelväg. Huvudcykelstråk finns cirka 400 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet är försörjt med ledningar för el, tele och VA som tillkommande lägenheter kan anslutas till.

Kommunal och kommersiell service

Läget är centralt och inom en radie av 1000 meter finns förskolor, skolor, handel, restauranger och vårdcentral.

5.3 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för kulturmiljö, M:K 114. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Detta eftersom förändringen av befintlig bebyggelse och miljö är obetydlig och inte påverkar stadsplanemönster, stadens siluett, miljöer eller de byggnader som är uttryck för riksintresset.

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande blandad stadsbebyggelse*.

Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

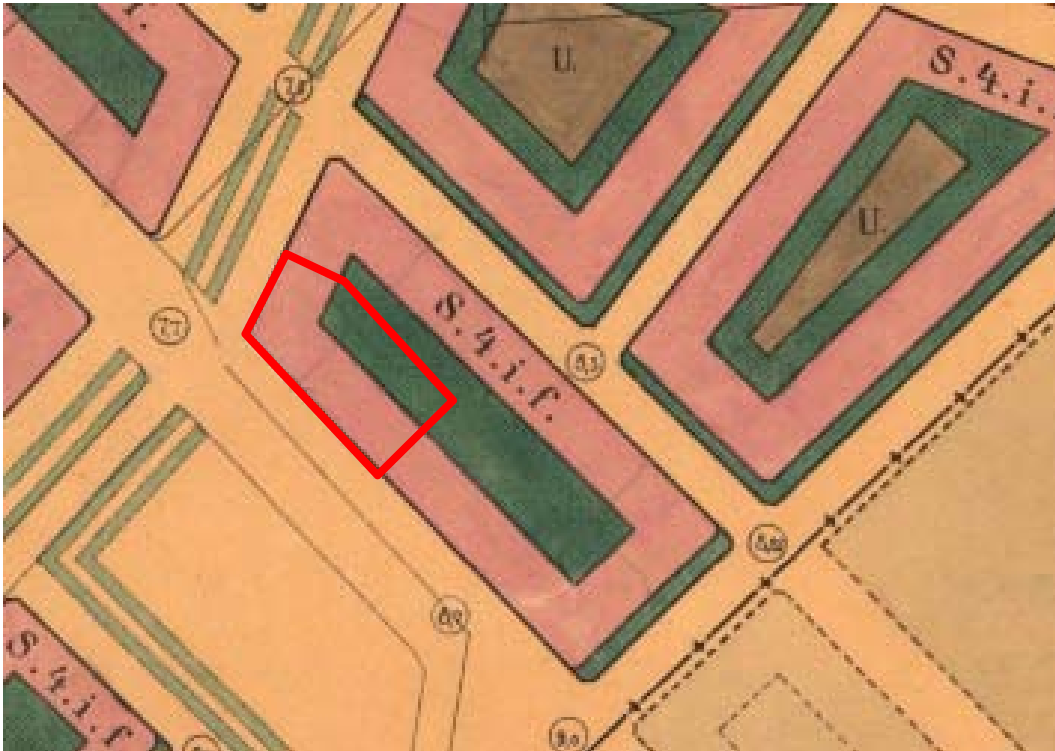
Gällande detaljplan

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är stadsplan PL 77. Stadsplanen består av två enskilda, juridiskt bindande dokument:

- Plankartan med planbestämmelser
- Bihang nr 115 med stadsplanebestämmelserna, som redogör för planbestämmelsernas innebörd

Bestämmelser i gällande detaljplan kommer fortsatt att gälla med undantag av de ändringar som meddelas i detta tillägg till detaljplan.

Tomtindelningen TI 70A gäller som fastighetsindelningsbestämmelse. Fastighetsindelningen är genomförd. Gällande fastighetsindelningsbestämmelse upphör att gälla inom fastigheterna Ansvaret 9 och 10.



Gällande detaljplan Pl 77. Område där ändring av detaljplanen är aktuell är markerad med röd linje.

5.4 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggande, 2005
- Bostadspolitiska mål, 2018-2022
- Miljöprogram för Malmö stad 2009-2020
- Energistrategi för Malmö, 2009
- Parkeringspolicy och Parkeringsnorm för bil, mc och cykel i Malmö, 2010
- Avfallsplan 2016-2020 för Malmö Stad och Burlövs kommun

Stadsbyggnadskontoret

Johanna Perlau
Enhetschef

Anna Vindelman
Planhandläggare