



SAMRÅDSHANDLING

TILLÄG TILL PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Ändring av detaljplan för fastigheten Spåret 1 i Värnhem i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat i röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
Planprogram Juni 2008	Planprogram Pp 6020 godkändes av stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN planuppdrag December 2019	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Mars 2020	Samrådstid 25 mars – 22 april 2020
Granskning Augusti 2020	Granskningstid
SBN antagande December 2020	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Januari 2021	

Planfakta

<p>Dp 5683</p> <p>Planförfarande: standard</p> <p>Sökande: MKB Fastighets AB</p> <p>Planhandläggare: Džiugas Lukoševičius dziugas.lukosevicius@malmo.se tel 040 - 34 23 20</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 Tillägg till planbestämmelser	4
1.2 Tillägg till planbeskrivning	4
2 Bedömning av miljöpåverkan	4
3 Genomförande	4
4 Planeringsförutsättningar	5
4.1 Bakgrund och organisation.....	5
4.2 Planområdet	5
4.3 Gällande detaljplaner	6

1 Planförslag

I gällande detaljplan har handel med livsmedel uteslutits, eftersom syftet med planen var att utveckla bottenvåningen på den aktuella fastigheten tillsammans med bussgaraget och parken, till en mötesplats med fokus på kultur och kreativa verksamheter. Eftersom intresset från olika kulturintressenter att hyra lokaler inte varit så stort, är syftet med ändringen av detaljplanen att bredda användningen så att även (handel med) livsmedel tillåts. Bedömningen är att ett sådant inslag kan ge bättre kommersiell service och ett rikare stadsliv till de som lever och verkar i området. Ändringen omfattar hela fastigheten Spåret 1.

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

1.1 Tillägg till planbestämmelser

Planförslaget innebär att förbud mot livsmedel på kvarteret Spåret i gällande detaljplan tas bort. Bestämmelse BKCES₁(P) ska ha nedanstående lydelse:

BKCES ₁ (P) – Bostäder och kontor, i bottenvåningen endast centrum, kontor, tekniska anläggningar och högskola. Lokal för livsmedelshandel får inte överstiga 750m ² BTA. Parkering under mark

Tillägg till administrativa bestämmelse:

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft.
--

1.2 Tillägg till planbeskrivning

Vid placering av entréer och fönstersättning på bottenvåning det är viktig att stödja levande stadsmiljö på omkringliggande gatu- och park rum. Längre fasadpartiet utan fönster eller dörrar bör undvikas, eventuella inlastningszoner bör diskret integreras i gestaltningen.

Övriga bestämmelser (utöver livsmedel) i gällande detaljplan ändras inte.

2 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken, eftersom planändringen bara innebär att möjliggöra användningen livsmedel inom befintlig bygggrätt som redan tillåter centrum, kontor, tekniska anläggningar och högskola. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

3 Genomförande

Planförslaget påverkar inte de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga genomförandefrågorna i gällande detaljplanen Dp 5102 och dess ändringen ÄDp 5379.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att området bebyggs just nu och det finns behov av en mindre livsmedelsbutik i området som kan bidra med aktiva bottenvåningar och stadsliv.

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 fastighets- och gatukontoret deltagit.

4.2 Planområdet



Planområdet 2018 markerad i röd linje

Plandata

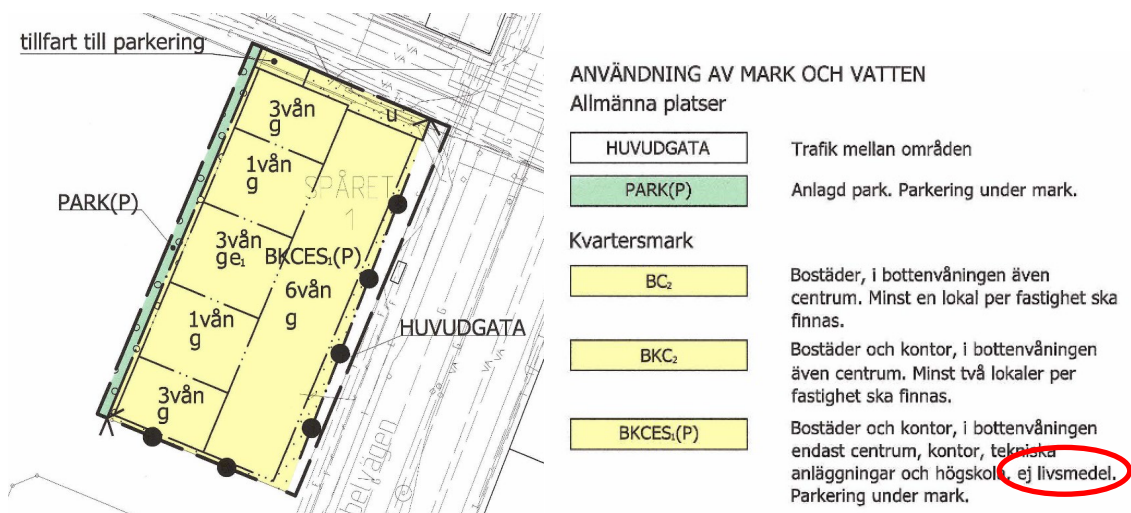
Planområdet ligger i Norra Sorgenfri i Värnhem. Området begränsas av Celsiusgatan i norr, Nobelvägen i öster, Spårvägen i söder och Bussparken i väster.

Planområdets area är ca 2600m². Marken omfattas av fastigheten Spåret 1. Fastigheten ägs av Malmö kommun och är uthyrd genom tomträttsavtal till MKB Fastighets AB.

4.3 Gällande detaljplaner

Området är tidigare planlagt. Berörd gällande detaljplan är Dp 5102. Delar av detaljplanen har ändrats genom ÄDp 5379.

Gällande ändring av detaljplan (ÄDp 5379, laga kraft år 2015) medger bygg rätt för bostäder, kontor, högskola och centrum i 1-6 våningar med lokal i bottenplan. Parkering medges under mark. Handel med livsmedel är inte tillåten. Syftet med att inte tillåta handel var att begränsa markanvändningen i enlighet med den ursprungliga intentionen för platsen, som var att utveckla bottenvåningen på den aktuella fastigheten tillsammans med bussgaraget och parken, till en mötesplats med fokus på kultur och kreativa verksamheter. Dock innehöll ursprunglig detaljplan (dp 5102) inte något förbud mot livsmedel.



Utsnitt ur gällande detaljplan ÄDp5379 (2015).

Stadsbyggnadskontoret

Ann-Katrin Sandelius
Enhetschef

Džiugas Lukoševičius
Planhandläggare