



## GRANSKNINGSHANDLING

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteret Fredriksborg i Södra Sofielund i Malmö



Planområdets ungefärliga utbredning redovisas med röd linje.

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Mars 2015	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Maj 2015	Samråd tid 2015-05-29 - 2015-06-26
Granskning 1 November 2015	Granskningstid 2015-11-20 - 2015-12-18
Granskning 2 Juni 2016	Granskningstid 2016-06-23- 2016-08-08
Granskning 3 Maj 2020	Granskningstid 2020-06-12--2020-07-03
<b>SBN Granskning 4 Maj 2023</b>	<b>Granskningstid 2023-06-02 – 2023-06-30</b>
SBN antagande Oktober 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft November 2023	

## Planfakta

<p><b>Dp 5319</b></p> <p><b>Planförfarande:</b> standard</p> <p><b>Sökande:</b> Svenska Hus AB</p> <p><b>Planhandläggare:</b> Annie Altengård, annie.altengard@malmo.se</p>	<p><b>Planförslaget redovisas i följande handlingar</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• denna planbeskrivning</li><li>• plankarta</li><li>• samrådsredogörelse</li><li>• granskningsutlåtande 1</li><li>• granskningsutlåtande 2</li><li>• granskningsutlåtande 3</li></ul>
---	---

## Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta.....	2
Innehållsförteckning .....	3
<b>1 Planförslaget i korthet .....</b>	<b>4</b>
1.1 Syfte .....	4
1.2 Sammanfattning .....	4
<b>2 Planförslag.....</b>	<b>6</b>
2.1 Stadsbyggnadsidé.....	6
2.2 Bebyggelse.....	6
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark .....	20
2.5 Trafik.....	22
2.6 Teknisk försörjning .....	23
2.7 Administrativa bestämmelser .....	25
<b>3 Konsekvenser .....</b>	<b>26</b>
3.1 Bedömning av miljöpåverkan .....	26
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	26
3.3 Ekonomiska konsekvenser.....	31
3.4 Konsekvenser för fastigheter.....	32
3.5 Samhällskonsekvenser .....	32
<b>4 Genomförande.....</b>	<b>33</b>
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor .....	33
4.2 Tekniska genomförandefrågor .....	33
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor .....	34
4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	34
<b>5 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>35</b>
5.1 Bakgrund och organisation.....	35
5.2 Planområdet .....	35
5.3 Tidigare ställningstaganden .....	38
5.4 Underlag till planarbetet .....	39

# 1 Planförslaget i korthet

## 1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en blandad stadsbebyggelse genom förtätning med både bostäder och verksamheter.

Planläggningen syftar även till att göra det möjligt för de verksamheter som idag har tidsbegränsade bygglov att finnas kvar. Det levande kulturlivet är en viktig förutsättning och detaljplanen möjliggör att det fortgår. Syftet är vidare att skapa en allmän park, eftersom det råder brist på grönytor i området. I syftet ingår också att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö.

## 1.2 Sammanfattning

### Planförslag

Planförslaget innebär

- Bevarande av befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnader som tillåts utvecklas genom att befintliga kulturverksamheter kan finnas kvar samt att fler användningar möjliggörs.
- Ny bostadsbebyggelse i sydöstra hörnet, cirka 60 bostäder i tre byggnader med 4-8 våningar.
- Parkyta utmed Heleneholmsstigen, som ska fungera för rekreation och även fördröjning av dagvatten och skyfall.



*Illustrationsplan, befintlig bebyggelse och möjlig utveckling inom planområdet.*

### **Bedömning av miljöpåverkan**

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 – Konsekvenser. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Samråd har skett med länsstyrelsen om denna bedömning.

### **Planeringsförutsättningar**

Planområdet ligger i delområde Södra Sofielund. Planområdets area är cirka 20 400 m<sup>2</sup>. I planområdet ingår fastigheterna Fredriksborg 7 och 10 som är privatägda. Dessutom ingår delar av fastigheten Innerstaden 120:1 som ägs av kommunen. Planområdet är bebyggt med äldre industri- och kontorsbyggnader i 1-4 våningar. Området består även av markparkering, körytor och befintlig gång- och cykelbana (Heleneholmsstigen).

### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen. Översiktsplanen anger markanvändningen blandad stadsbebyggelse, vilket planförslaget är förenligt med.

Länsstyrelsens granskningsyttrande gäller tillsammans med översiktsplanen, enligt PBL 3 kap. 20§. Länsstyrelsen har i granskningsyttrandet till översiktsplanen lämnat synpunkter om risk kopplat till förtättnings- och utvecklingsområden. Den översiktsplan som det yttrandet berör antogs 2018. Planförslaget har därefter kompletteras och hanterar länsstyrelsens synpunkter utifrån gällande kunskapsläge och lagstiftning.

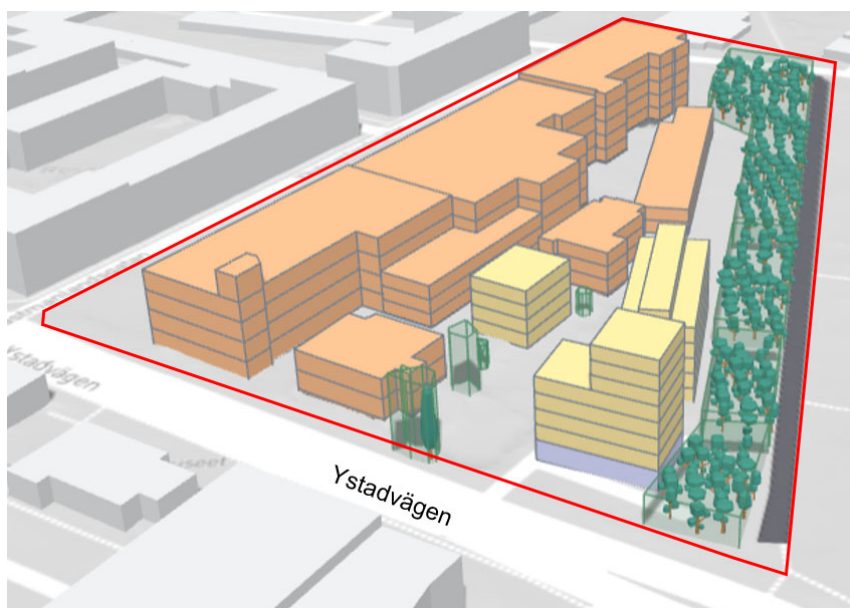
## 2 Planförslag

### 2.1 Stadsbyggnadsidé

Planförslagets stadsbyggnadsidé är att komplettera det storskaliga före detta industrikvarteret med ny bebyggelse och skapa ett mer blandat område, såväl funktionellt som arkitektoniskt. Den befintliga bebyggelsen bevaras och ges ny, flexibel användning.

I den sydöstra delen av planområdet möjliggörs för ny bostadsbebyggelse, vilket leder till ett mer aktivt stadsliv både dag- och kvällstid, eftersom fler funktioner tillförs inom området.

En av planförslagets viktigaste stadsbyggnadsidéer är att ge förutsättningar för ett stadsliv med sociala och inbjudande funktioner både inom kvarteret och utmed Ystadvägen. Bostadsbebyggelsen placeras i sydöstra hörnet, med långsidor och entréer ut mot Ystadvägen och Heleneholmsstigen.



*Volymskiss av möjlig utveckling inom planområdet. Orange färg är befintlig bebyggelse, gul färg är ny bostadsbebyggelse och lila färg visar lokal för centrum i bottenvåning.*

### 2.2 Bebyggelse

Detaljplanen består av en stor andel befintlig bebyggelse som ska bevaras, vilket regleras i planförslaget. Utöver det tillkommer tre byggrätter för bostäder. För att skapa förstärkelse för planförslaget presenteras först befintlig bebyggelse utifrån skydd- och varsamhetsbestämmelser samt ändrad användning, därefter ny bebyggelse.



*Snedbild över planområdet med befintlig bebyggelse namnsatt efter ursprunglig funktion och daterad.*

### **Befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse är kulturhistoriskt värdefull. Bebyggelsen har därför utretts i en byggnadsantikvarisk utredning (Malmö museer, 2013). Befintlig bebyggelse upptar totalt 12.800 kvadratmeter bruttoarea. Befintlig användning är bland annat kultur, kontor, lager, keramikverkstad och gjuteri. Gällande detaljplan anger industriändamål.

Nedan beskrivs hur befintlig bebyggelse skyddas och regleras i detaljplanen. Se numrering i illustrationen nedan.



Illustration över befintlig och ny bebyggelse, numrerad för att läsa tillhörande planbestämmelser nedan.

### Reglering av befintlig bebyggelse

*Byggnad 1: Kontorsbyggnaden (Ugglehuset) år 1896/1906:*  
Byggnaden får användas för centrumverksamhet, utom hotell eller vandrarhem (**C<sub>1</sub>**). Byggnaden får inte rivras (**r<sub>1</sub>**).

Skyddsbestämmelse (**q<sub>1</sub>**) reglerar att befintlig uggleskulptur ska bevaras. Balkonger, påbyggnader eller tillbyggnader tillåts inte och vid ändringar ska befintlig utformning bevaras. Högsta totalhöjd är 12 meter (**h<sub>3</sub>**), vilket motsvarar befintlig höjd.

Befintlig trädgårdsanläggning med altan med tillhörande balustrad, trappor, stenläggning samt staket ska bibehållas till sin utformning (**q<sub>2</sub>**). Öppning i staketet mot Ystadvägen är tillåtet, i syfte att skapa en entrégång in till bostäderna från Ystadvägen.

Befintlig järnek och hängask får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (**n<sub>4</sub>**, **n<sub>5</sub>**, **a<sub>2</sub>**).



Uggleskulpturen, på byggnadens sydvästra hörn.



Staketet mot Ystadvägen.





*Trädgårdsanläggningen med balustrad, trappor, stenläggning, staket samt järnek och hängask.*



*Bebyggelsen ut mot Ystadvägen, med sykomorlön/tysklön.*

*Byggnad 2: Spinneriet, år 1906:*

Hela byggnaden förses med rivningsförbud (**r<sub>1</sub>**). Generellt gäller att vid ändringar ska befintlig utformning bevaras. Byggnaden är till viss del förvanskad genom att fönstrens överluft är täckta. Vid ändringar bör därför den ursprungliga utformningen efterliknas. Balkonger, påbyggnader eller tillbyggnader tillåts inte (**q<sub>5</sub>**).

Tornet mot Ystadvägen, på byggnadens sydöstra hörn, skyddas med planbestämmelse (**q<sub>3</sub>**). Se originalritning nedan.

Ändringar ska göras varsamt och följande karaktärsdrag och värden ska beaktas vid ändring: fasadmaterial (gult tegel med gesimser, lisener, stickbågar och mönstermurning i rött tegel), fönstersättning och utformning (vitmålad, spröjsade, utåtgående, stickbågiga träfönster med T-post) samt byggnadsvolymen (**k<sub>1</sub>**).



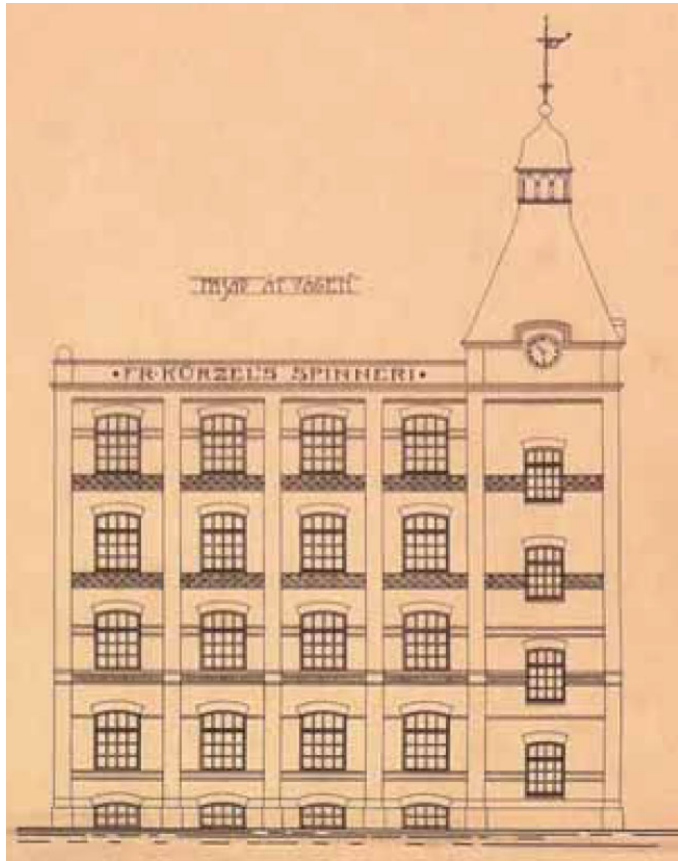
*Tornet, sett från Ystadvägen.*



*Byggnadens fasad mot väster, sett från Västmannagatan.*



*Närbild på tornet som skyddas.*



*Originalritning för Spinneriet (T Wäblin, 1986).*



*Fasad på Spinneriet, med gesimser, lisener, stickbågar och mönstermurning i rött tegel. Fönster med och utan täckt överlufi.*

*Byggnad 3: Ursprunglig fabriksbyggnad, år 1896.*

Hela byggnaden förses med rivningsförbud (**r<sub>1</sub>**). Generellt gäller att vid ändringar ska befintlig utformning bevaras. Balkonger, påbyggnader eller tillbyggnader tillåts inte (**q<sub>5</sub>**).

Ändringar ska göras varsamt och följande karaktärsdrag och värden ska beaktas vid ändring: fasadmateriäl (gult tegel, markerade lisener, stickbågar i rött tegel), fönstersättning och utformning (en del är utbytta till vita T-postfönster men de ursprungliga är sannolikt spröjsade och återfinns på del av byggnaden) samt byggnadsvoly-men (**k<sub>1</sub>**). Höjden regleras till befintlig totalhöjd på 24 meter (**h<sub>6</sub>**).

Byggnaden är tillbyggd både i öst och i väst. Dessa tillbyggnader ges planbestämmelse om högsta totalhöjd på 6 meter (**h<sub>1</sub>**). En liten ny byggrätt med 6 meter i totalhöjd medges i anslutning till den befintliga tillbyggnaden, i syfte att möjliggöra ny entré.



*Fabriksbyggnadens fasad mot väster.*



*Byggnadsdel med bevarade originalfönster med spröjs.*

*Byggnad 4: Utbyggnader i öster, år 1986-1940:*

Utbyggnaderna har skett i etapper, framförallt under 1940-talet genomfördes flera om-, till- och påbyggnader.

Ändringar ska göras varsamt och följande karaktärsdrag och värden ska beaktas vid ändring: fasadmateriäl (gult tegel, med detaljer i rött tegel), fönstersättning och utformning samt byggnadsvoly-men (**k<sub>1</sub>**). Höjden regleras till nuvarande totalhöjd på 15 meter (**h<sub>4</sub>**).

*Byggnad 5: Färgeri och vävsalar, 1947:*

Hela byggnaden förses med rivningsförbud (**r<sub>1</sub>**). Generellt gäller att vid ändringar ska befintlig utformning bevaras. Balkonger, påbyggnader eller tillbyggnader tillåts inte (**q<sub>5</sub>**).

Ändringar ska göras varsamt och följande karaktärsdrag och värden ska beaktas vid ändring: fasadmateriäl (gult tegel), fönstersättning och utformning (vita, utåtgående träfönster med T-post) samt byggnadsvoly-men (**k<sub>1</sub>**). Höjden regleras till nuvarande totalhöjd på 20 meter (**h<sub>5</sub>**).

Tillbyggnad i väster i grått, uppförd i slutet av 1950-talet, medges totalhöjd på befintliga 6 meter (**h<sub>1</sub>**).



*Utbyggnader som byggts på öster om Spinneriet och fabriksbyggnaden.*



*Färgeri- och vävsalsbyggandens fasad mot väster.*



*Tillbyggnaden i väster.*

*Byggnad 6: Renseri och lager, 1908:*

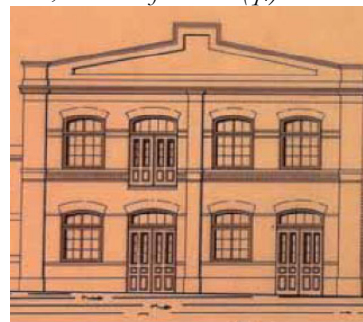
En del av den östra byggnadens fasad ska bevaras och får inte rivas eller förvanskas (**r<sub>1</sub>**, **q<sub>4</sub>**). Vid ändringar ska fasadens ursprungliga utformning eftersträvas. Det som är bevarat i ursprunglig stil innefattar gult tegel med gemisar, lisener och stickbågar i rött tegel. De ursprungliga fönstren var vitmålade T-postfönster i trä med spröjsar, idag är flertalet utbytta.

Se ritning på ursprunglig utformning till höger.

Höjden regleras till befintlig totalhöjd på 20 meter (**h<sub>5</sub>**).



*Fasaden på renseri och lager, mot öster, som inte får rivas (q<sub>4</sub>).*



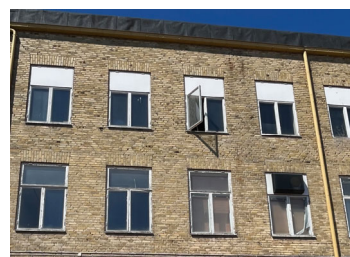
*Originalritning, vilken ska eftersträvas att efterlikna vid större ändringar (Axel Stenberg, 1908).*

*Byggnad 7: Vänsalar, år 1942:*

Byggnaden får inte rivas (**r<sub>1</sub>**). Ändringar ska göras varsamt och följande karaktärsdrag och värden ska beaktas vid ändring: fasadmateriäl (gult tegel), fönstersättning och utformning (vita, utåtgående träfönster med T-post) samt byggnadsvolymen (**k<sub>1</sub>**). På vissa ställen har fönstrens överluft satts igen med skivmaterial och vid ändringar bör dessa återställas.



*Byggnad 7, vänsalsbyggnadens fasad mot väster.*



*Byggnad 7, vänsalsbyggnadens fasad mot öster.*

*Byggnad 8: Garage, år 1921 och magasin, år 1923:*

Tillåts mer flexibel användning. Avsikten är att delen närmast bostäderna ska kunna fungera som cykelförråd. Utöver detta tillåts komplementbyggnader på gårdsytan kring de nya byggrätterna, såsom förråd, komplementbyggnader, miljörum etc.

Byggnaden förses inte med skydd- eller varsamhetsbestämmelser, men byggrättens volym och placering bevaras (**h<sub>1</sub>**).



*Garage- och magasinsbyggnaden.*

*Byggnad 9: Snickeriverkstad, 1943:*

Byggnadens volym regleras med egenskapsgränser och befintlig totalhöjd (**h<sub>4</sub>**).

Ändringar ska göras varsamt och följande karaktärsdrag och värden ska beaktas vid ändring: fasadmateriäl (gult tegel), fönstersättning och utformning (vita, utåtgående, sidohängda, spröjsade två- och treluftsfönster i trä) samt byggnadsvolymen (**k<sub>1</sub>**).



*Snickeriverkstaden sett från nord-ost.*

### Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse i sydöstra delen av planområdet, i 4-8 våningar. Totalt cirka 60 lägenheter i flerfamiljshus bedöms kunna rymmas.

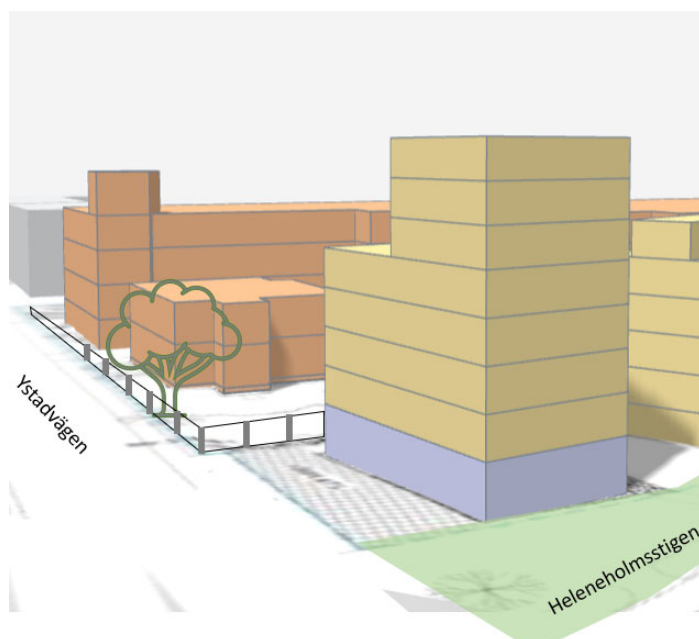


*Illustration över befintlig och ny bebyggelse, numrerad för att läsa tillhörande planbestämmelser nedan.*

## Reglering av ny bebyggelse

Byggnad 1: Byggnaden ut mot Ystadvägen, tillåts vara 5-8 våningar hög (**h<sub>9</sub>**) och ska användas för bostäder (**B**) och/eller centrumverksamhet, ej hotell och vandrarhem (**C<sub>1</sub>**). Byggnaden ges flera utformningsbestämmelser, eftersom den hamnar i förgrunden för alla som rör sig längs Ystadvägen och det är särskilt viktigt att den samspelar med befintlig miljö. Ett gestaltungsprogram har tagits fram (Open Studio, 2023) för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten på byggnaden.

Utformningsbestämmelser reglerar att byggnaden ska delas in i två volymer, där den ena ska vara högst 5 våningar och den andra ska vara högst 8 våningar (**f<sub>2</sub>**).



*Volymskiss av byggnaden ut mot Ystadvägen, sett från öster mot väster. Orange=befintlig bebyggelse. Gul=ny bostadsbebyggelse. Lila=centrumlokal i bottenvåning på ny bostadsbyggnad.*

Verksamheter ska finnas i bottenvåningen mot Ystadvägen, eftersom det är viktigt med utåtriktade verksamheter ut mot detta stråk (**s<sub>1</sub>**). Byggrätten placeras något indragen för att skapa en plats framför. På ytan får det inte finnas parkering (**n<sub>3</sub>**). Syftet med platsen är att skapa en platsbildning för sociala möten, i ett läge där det finns goda förutsättningar för bra mikroklimat (sol- och vindförhållanden). Bottenvåningen bör göras urban och attraktiv för förbipasserande. Stor omsorg om detaljer är viktigt, till exempel med entréer och bearbetad sockelutformning. På förgårdsmarken finns utrymme för planteringar och sittplatser.





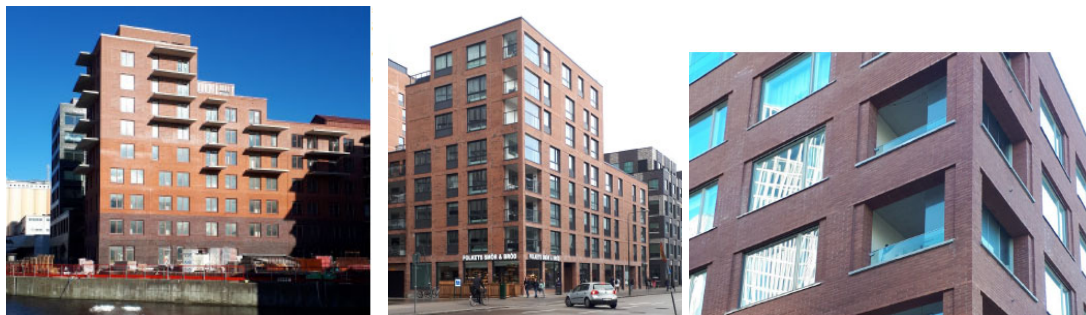
*Tv: bearbetad sockelväning och aktiv hörnlokal. Mitten: Platsbildning över hörn. T h: Grön förgårdsmark och artikulerad sockel.*

Balkonger ska vara indragna och arbetas in i byggnadens gestaltning, för att samspela med befintlig miljö (**f<sub>1</sub>**). Bestämmelsen gäller de fasader som är synliga utmed gatan. (**f<sub>2</sub>**) reglerar att byggnaden ska bestå av en högre del, 8 våningar och en lägre del, 5 våningar, för att spegla Spinneriet.

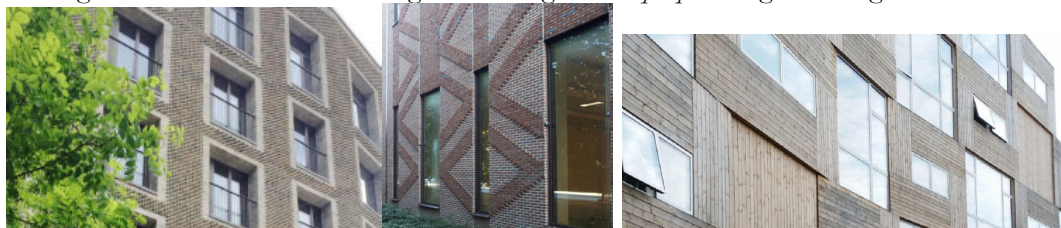
Utformningsbestämmelse (**f<sub>3</sub>**) reglerar också att viktiga karaktärsdrag från omgivande bebyggelsen ska tas tillvara i gestaltningen av ny bebyggelse. Till exempel vad gäller material, skala eller tydliga karaktäristiska element hämtade från den industriella miljön på platsen. Historiska grepp kan användas men ska bidra till något nytt.

Det industriella arvet ska vara en del av gestaltningen genom form och materialitet.

Byggnaden föreslås ha ett välartikulerat och samtidigt industriellt formspråk inspirerat av Spinneriet. Det befintliga spinneriet (befintlig byggnad nr 2) är den byggnad som tydligast symboliserar fastigheten och vid nybyggnation är det därför lämpligt att hämta inspiration från denna byggnad. Spinneriets befintliga gestaltning innehåller ett artikulerat torn, pilastrar med reliefverkan, mönster, vertikalitet och en artikulerad takfot som döljer taket. Bilderna nedan kan fungera som inspiration på hur nya byggnader inspireras av gamla.



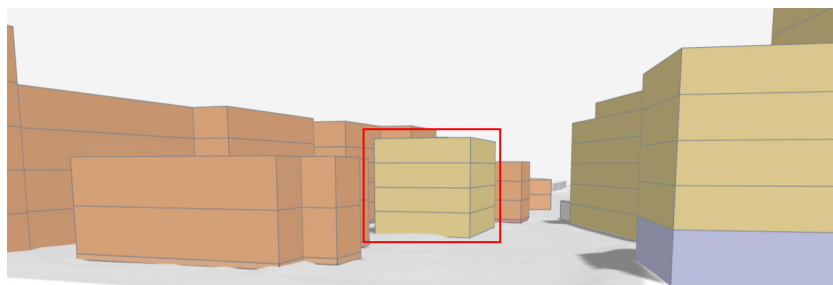
*Tv. Högest och modernt. Th. Stadsmässigt hus med högdal, exempel på indragna balkonger.*



*Tv. Modern ornamentik. Th. Träbyggnad med detaljering (Open Studio, 2023).*

Byggnad 2: Byggnaden tillåts vara 4 våningar hög, med en byggnadshöjd på 12 meter (**h<sub>8</sub>**) och användas för bostäder (**B**) samt centrumverksamhet (**C<sub>1</sub>**). I övrigt ges inga utformningsbestämmelser.

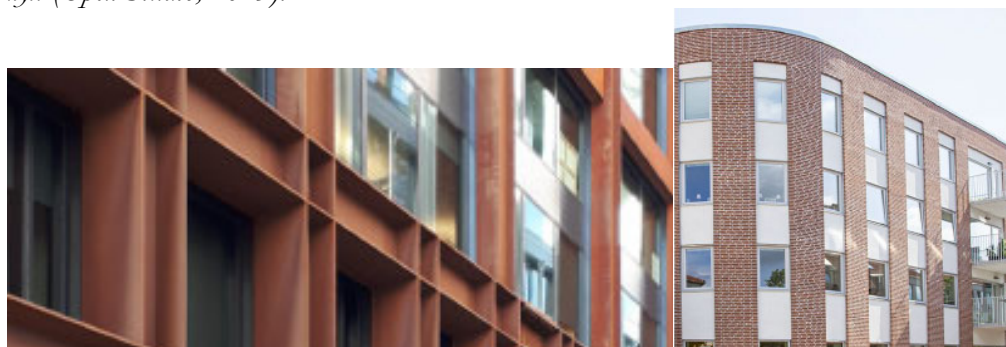
I det befintliga industriområdet kan byggnaderna ha en enklare gestaltning, fortfarande med en tydligt bibehållen industrikaraktär. Detta förenklade industriuttryck kan tjäna som inspirationskälla för den tillkommande bygganden centralt området.



*Vy ny och befintlig bebyggelse, sett från Ystadvägen in mot området, där byggnad 2 syns mitt i bilden.*



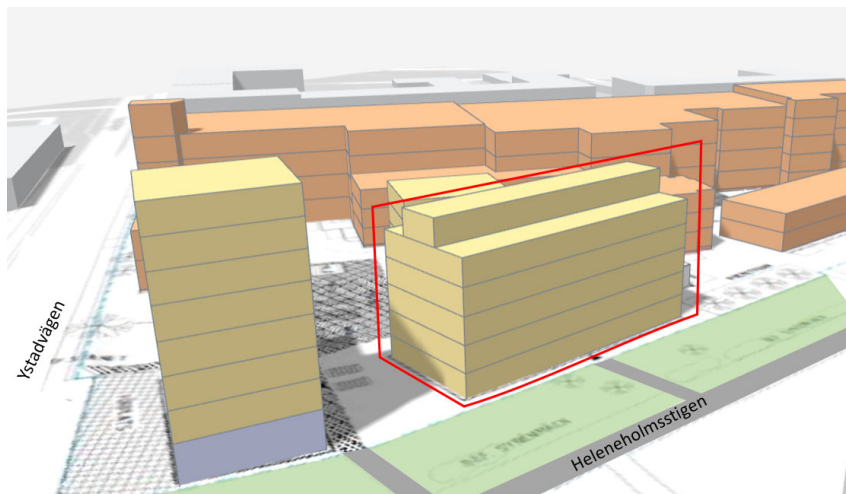
*Nutida tolkningar av äldre byggnader, inspiration från industrimiljö och tydlig koppling mellan gammalt och nytt (Open Studio, 2023).*



*Tv: Plåtfasad som kontrast till tegel. Th: betong och plåtfasad med taktilitet.*

Byggnad 3: tillåts vara 5-6 våningar hög, med 15 meter byggnadshöjd (**h<sub>8</sub>**) och användas för bostäder (**B**) och centrumverksamhet (**C<sub>1</sub>**). I övrigt ges inga utformningsbestämmelser.

I det befintliga industriområdet har byggnaderna centralt i området en enklare gestaltning, fortfarande med en tydlig industrikaraktär. Detta förenklade industriuttryck kan tjäna som inspirationskälla för den tillkommande bygganden utmed Heleneholmsstigen.



*Volymskiss på byggnad 2, vid Heleneholmsstigen, sett från öster.*



*T.v: Exempel på färgskala som harmoniserar med befintliga hus och en slät fasad med få material. T.h: exempel på bearbetad fasad.*

Se vidare i gestaltungsprogram (Open Studio, 2023).

### **Fastighetsindelingsbestämmelser**

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om fastighetsindelning. Fastighetsindelingsbestämmelser kan dock vid behov, genom en ny planprocess, införas för att styra det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen.

### **Park**

Den nordöstra delen av planområdet och ett stråk utmed Heleneholmsstigen planläggs för allmän platsmark (**PARK**). Parken ska förutom funktionen som traditionell park med grönska, sittplatser och lektyta även fungera som fördröjningsyta för dagvatten och som översvämningsyta vid skyfall. Genom att sänkas minst 5 centimeter jämfört med intilliggande kvartersmark, gata och gång- och cykelväg kan den fungera som fördröjnings- och översvämningsyta.

En mindre, fristående yta, sydost om Heleneholmsstigen, planläggs som **PARK**. Denna yta tillhör den kommunala fastigheten Fosie 80:103 (Ystadvägen), men är planlagd som kvartersmark, vilket ändras till allmän platsmark – park.



Illustration med gröna områden som markerar allmän platsmark – PARK i planförslaget.

## 2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

### Grönytor och plantering

Bostadsbebyggelsen ska ha stort inslag av grönska och icke-hårdgjorda ytor för att bidra till en stadsmiljö med biologisk mångfald, bra lokalklimat och en boendemiljö av god kvalitet, samt ansluta till Seveds odlingsprofil. Inom kvartersmark för nya bostäder regleras grönytefaktorn till minst 0,6 med planbestämmelse.

Eftersom det finns en brist på grönområden och vegetation i såväl området som inom fastigheten bör det eftersträvas att tillföra så mycket grönska som möjligt för att bidra till en ökad biologisk mångfald. Exempelvis bör den stora parkeringsytan på kvartersmark, i västra delen av planområdet, kompletteras med träd och gräsytor. Hårgörningsgrad regleras genom att minst 30 procent av ytan ska göras genomsläpplig (**n<sub>1</sub>**). På kvartersmark regleras var parkering inte får finnas (**n<sub>3</sub>**), samt att större träd ska bevaras (**n<sub>4</sub>**, **n<sub>5</sub>**, **n<sub>6</sub>**).



Illustration med förväntad grönska på kvartersmark.

### Bostadsgårdar

Byggrätternas disposition har utgått från riktlinjerna för bostadsgårdar (Malmö stad, 2022). Genom att placera byggrätterna längs med gator och stråk, skapas ett rum mellan byggnaderna som fungerar som bostadsgård. Utöver detta bevaras hela trädgårdsanläggningen intill ”Ugglehuset”, vilken också kan fungera som gårdsyta till bostäderna. Genom att trädgårdsanläggningen bevaras ges bostadsgården uppvuxen grönska och rumslighet. Enligt Malmö stads riktlinjer för bostadsgårdar ska:

- Plats och yta avsätts för uppehåll, lek och samtal.
- Gårdens form och mått ska möjliggöra för flera mindre rumsligheter och indelningar.

Planförslaget har goda möjligheter att uppfylla punkterna ovan. För att gårdsytan ska kunna nyttjas så effektivt som möjligt för uppehåll, lek och samtal, möjliggör planförslaget att komplementfunktioner såsom miljörum, cykelförråd, förråd och tvätt, ska finnas i bottenvåning på befintliga byggnader.

Bostadsgården riskerar att upplevas bullrig. Eftersom kulturmiljön med trädgårdsanläggningen har bedömts bevarandevärd, innebär det att ingen bullerskyddande bebyggelse eller plank kan placeras för att skydda gården mot Ystadvägen.

Bedömningen är ändå att den kulturhistoriska värdefulla miljön och de större uppvuxna träden, genererar ett visuellt trevligt utrymme att vistas på som gör att konsekvensen av trafikbullernivåerna upplevs mindre störande.



Illustration som visar gårdsytan (mörkgrönt fält = 1.700 kvadratmeter, ljusgrönt fält – befintlig trädgårdsanläggning = 400 kvadratmeter).

Röd markering visar var uteplatser behöver placeras för att uppnå tyst ljudmiljö, under 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Bilder på den befintliga trädgårdsanläggningen som ska bevaras (ljusgrön yta i illustrationen till vänster).

Det finns utrymme att anlägga uteplatser i tysta lägen inom kvartersmark. Se vidare under avsnitt 3.2 *Konsekvenser för miljö och hälsa – trafikebuller*.

## 2.5 Trafik

### Gång-, cykel- och biltrafik

Trafik till planområdet sker via befintliga infarter från Ystadvägen, Västmanlandsgatan och Bragegatan. Planförslaget innebär färre infarter från Ystadvägen, eftersom den parkeringsytan som har in-/utfart däråt idag försvinner och bebyggs med bostäder.

MEX-linje 2 (Malmöexpressen) som är en del av storstadspaketet, kommer trafikera Ystadvägen.

Inom bestämmelsen **PARK** är det möjligt att anlägga gång- och cykelvägar. Utmed Ystadvägen planläggs en remsa inom planområdet för **GATA**. Detta för att inte utesluta att marken i framtiden kan användas för parkeringsficka eller angöring.

### Bilparkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. 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 120 bilplatser för verksamheter och bostäder inom planområdet. 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.

Parkeringsutredningen (Malmö stad, 2022), visar att man genom samnyttjande mellan bostäder och verksamheter, där verksamheter har ett större p-behov på vardagar 9-16, kan komma ner i 88 platser på dagtid, och ett behov av 47 platser på kväll/natttid.

Parkering löses genom markparkering. Den befintliga markparkeringsytan rymmer cirka 100 platser. Utöver detta läggs ett fåtal parkeringsplatser på kvartersmark intill de nya bostäderna i sydost, för att tillgodose p-plats för rörelsehindrades fordon 25 meter från entrén.

### **Cykelparkering**

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Cykelplatsbehovet ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö (2020) anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering.

Cykelplatsbehovet har beräknats till ca 150 cykelplatser för de nya bostäderna (beräknat på 5.000 kvadratmeter bruttoarea). Minst 10 procent av dessa ska vara anpassade efter platskrävande cyklar. En stor andel cyklar placeras i befintlig byggnad, norr om de nya byggrätterna, där ca 160 cykelplatser beräknas kunna rymmas i två våningsställ.

Utöver detta planeras ett 50-tal cykelplatser på olika platser på gården.

### **Angöring**

Angöringsplats ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Det innebär att det ska vara möjligt att köra med bil och stanna inom 25 meter från en användbar entré, vilket är möjligt att lösa inom fastigheten, på kvartersmark via gårdssidan.

## **2.6 Teknisk försörjning**

### **Vattenförsörjning och spillvatten**

Området kopplas till befintliga nät.

### **Dagvatten**

Den mark som ska exploateras är idag uteslutande hårdgjord. Flödet kommer inte att öka till följd av planförslaget, de hårdgjorda ytorna kommer att minska och dagvattenavrinningen blir därför lägre från området än idag, vilket säkerställs i planförslaget genom att:

- Befintlig trädgård med grönyta, utmed Ystadvägen, bevaras (**q<sub>2</sub>**).
- Den idag fullt asfalterade parkeringsytan i nordväst, ska göras genomsläpplig till minst 30 procent (**n<sub>1</sub>**).
- Del av asfalterad köryta i östra och nordöstra delen av fastigheten planläggs som allmän platsmark – **PARK** vilket möjliggör grönyta i stället för asfalt.
- Grönnytefaktorn för samtliga nya byggrätter regleras till 0.6, vilket kan bidra till viss infiltration.

Enligt dagvattenutredningen (Sigma, 2022) behöver 130 kubikmeter vatten kunna fördröjas inom planområdet för att hålla utsläppsflödet 400 liter per sekund. Det finns utrymme för dessa 130 kubikmeter genom att sänka till exempel hela parkytan i öster 5 centimeter, eller genom att sänka delar av parkytan något mer.

### Skyfallshantering

Enligt Malmö stads verktyg för skyfallsbalans krävs det för planområdet en ytlig fördröjning på cirka 2120 kubikmeter innan exploatering. Efter exploatering är kravet 1950 kubikmeter (Sigma, 2022).

Rinnvägar bör skapas så att vattnet öster om fabriksbyggnaden rinner österut, mot nytt parkstråk och sedan vidare till parkeringsytan i väster. Parkeringsytan i väster tål att översvämmas vid kraftiga regn. Parkeringsytan är cirka 3750 kvadratmeter stor. Genom att den ligger lägre än intilliggande bebyggelse klarar den av ytlig fördröjning av de mängder som krävs.

För att lösningen nedan ska fungera behöver höjdsättning göras i samband med projekteringen av området. Höjdsättning ska tas fram i samråd med VA Syd.

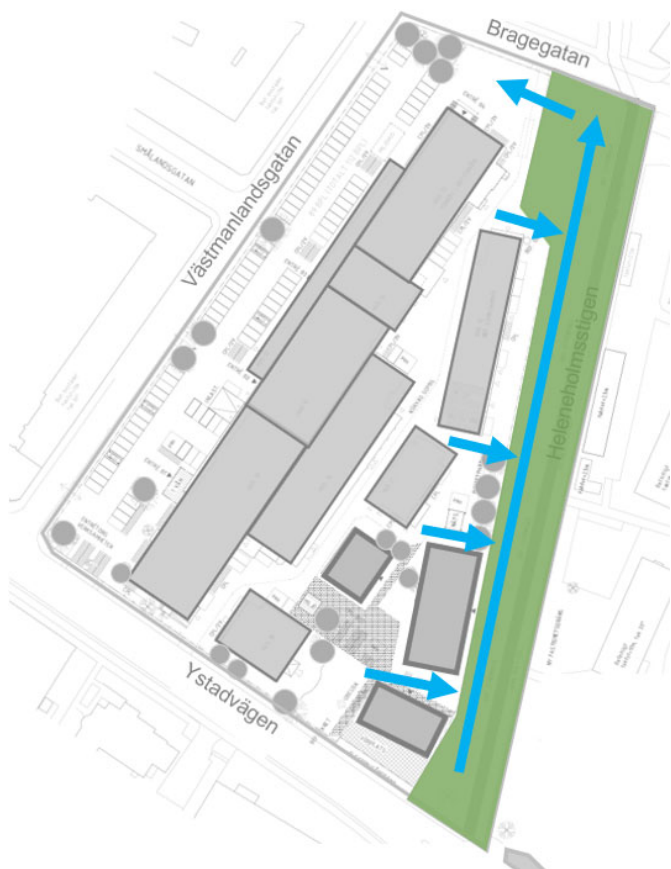


Illustration med föreslagna rinnvägar vid skyfall (Sigma 2022 och Malmö stad 2023).

### Avfallshantering

Hämtningsfordon föreslås köra in genom området, från Ystadvägen och därefter ut på andra sidan fastigheten, mot Bragegatan. Körspårsutredning har gjorts för 11-metersfordon vilket ska fungera genom området.

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med *Avfallsplan 2016–2020 för Malmö stad och Burlövs kommun* och planeringen ska ske i samråd med VA Syd avfallsavdelning.

Hämtningsplats för avfall ska vara belägna i markplan med kortast möjliga avstånd till uppställningsplats för hämtningsfordon. Vidare gäller att avstånd mellan hämtningsplats och uppställningsplats för hämtningsfordon ska vara så kort som möjligt. Dragväg för kärl ska vara lättframkomlig, längst 50 meter och fri från hinder som försvårar hämtningen. Manuell hämtning kan kräva jämn, hårdgjord dragväg utan trösklar och trappsteg.



För att följa ovanstående krav bör miljöhus förläggas i närhet till uppställningsplats för hämtningsfordon. Bostadskomplement medges i befintliga byggnader, vilket gör att miljörum kan placeras där, alternativt som fristående byggnader på gård markerad med korsmark.

#### **Värme, gas, elförsörjning**

Området kopplas till befintliga nät. Inom planområdet finns en nätstation som kan behöva flyttas.

## **2.7 Administrativa bestämmelser**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

#### **Villkor för startbesked**

Inom planområdet har markföreningar påträffats. Genom administrativ bestämmelse på plankartan villkoras att inom område för bostäder och centrumverksamhet (**BC<sub>1</sub>**) ska markföreningar vara avhjälpta innan startbesked beviljas.

#### **Utökad lovplikt**

Marklov krävs för ändring av markens genomsläpplighet (**a<sub>1</sub>**), för att säkra att planbestämmelsen om andel genomsläpplig mark efterföljs. Marklov krävs även för fällning av de träd som är skyddade (**a<sub>2</sub>**).

Detta regleras med administrativa bestämmelser om ändrad lovplikt för att det ska kunna följas upp.

## 3 Konsekvenser

### 3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Planområdet utgörs idag av område för industriändamål och består till stora delar hårdgjorda ytor i form av byggnader eller asfalterade markytor.

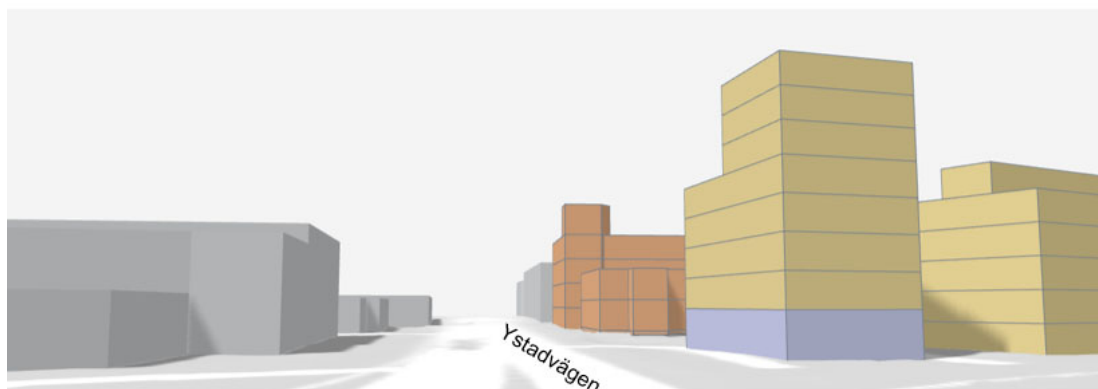
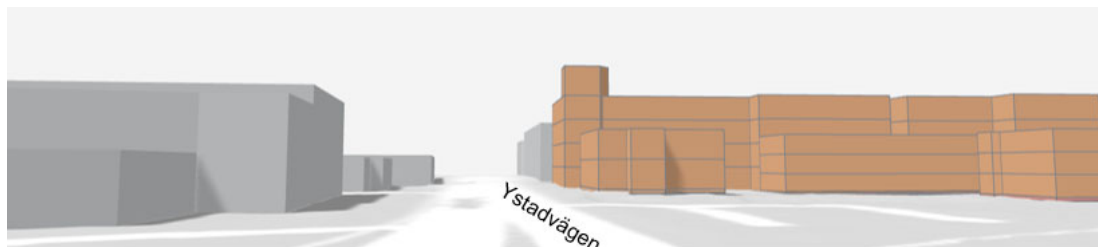
### 3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

#### Stadsbild

Planförslagets påverkan på stadsbilden har studerats i modell. Hushöjderna på den tillkommande bebyggelsen har fastlagts genom att studera samspelet mellan ny och befintlig bebyggelse. I planförslaget har bedömningen gjorts att en högre, smalare byggrätt kan medges öster om Ugglehuset, så att hela trädgården inklusive staketet, bevaras. Byggrätten är indragen från gatan, så att kontorsbyggnaden/Ugglehuset och Spinneriet ska ligga i fonden ut med Ystadvägen.



*Ny stadsbild längs med Ystadvägen, sett från sydväst (Open Studio, 2022).*



*Befintlig (ovan) och ny (nedan) stadsbild utmed Ystadvägen, sett från öster mot väster.*

## Dagsljus

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Av dessa 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).

Byggrätternas disposition skapar goda förutsättningar för att klara dagsljuskraven.

## Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset yttrar sig bland annat genom att stadens historiska utveckling ska vara utläsbar, särskilt genom den befintliga industrikaraktären. Planförslaget säkrar särskilt de tre industribyggnaderna närmast Ystadvägen genom bestämmelser om varsamhet, skydd av kulturvärden och rivningsförbud i plankartan. Den tillkommande bebyggelse har anpassats i höjd och utformning för att den äldre industribebyggelsen även framöver ska vara väl synlig och utläsbar i stadsbilden, se tidigare avsnitt 2.2 *Bebyggelse*.

## Grönstruktur och park

Som en konsekvens av planens genomförande kommer grönstrukturen förbättras genom att en ny allmän park bildas, träd föreslås planteras inom kvartersmark och grönytefaktor 0,6 regleras inom yta för bostadsändamål.

## Risker och säkerhet

Cirka 500 meter söder om planområdet ligger Heleneholmsverket. Heleneholmsverket producerar el och värme via eldning av naturgas och med eldningsolja som reserv. Verksamheten består av ett kraftvärmeverk och en samlokaliserad fjärrvärmecentral. och har två separata miljötillstånd. Följande information och resonemang utgår från den maximala möjliga hanteringen av farliga ämnen utifrån båda dessa miljötillstånd tillsammans.

Den riskutredning som har gjorts för närliggande kvarteret Bryggeriet (Structor, 2021), har bedömts fungera som underlag även i detaljplanen för Fredriksborg. Bryggeriet 2 ligger dock cirka 100 meter närmre Heleneholmsverket än vad aktuellt planområde gör.

Följande information och resonemang utgår från den maximala möjliga hanteringen av farliga ämnen utifrån båda de miljötillstånd som finns för verksamheten.

Anläggningen har tidigare varit en Svesoverksamhet och bedöms kunna bli det igen i framtiden. Verksamhetens gällande miljötillstånd medger en användning av maximalt 10 000 kubikmeter eldningsolja per år. Leveranser till Heleneholmsvägen sker via Trelleborgsvägen och Eriksfältsgatan.

### *Olyckor med brandfarlig gas*

Enligt miljötillståndet finns det inte utrymme för storskalig förvaring av brandfarlig gas i trycksatta tankar, utan naturgas levereras via markförlagd ledning. Vid ett läckage som antänds omgående kan en jetflamma uppstå som orsakar värmestrålning mot omgivningen.

En jetflamma bedöms kunna orsaka konsekvenser på ett avstånd upp till 100 meter. Om ingen antändning sker kan den utsläppta gasen bilda ett brännbart gasmoln som förflyttar sig med vinden. Gasmolnet kan i ett senare skede antändas och orsaka en gasmolnexplosion. Gasmolnexplosioner orsakar värmestrålning och under vissa mycket specifika förhållanden även tryckvågor mot omgivningen. En gasmolnexplosion bedöms kunna orsaka konsekvenser på upp till cirka 150 meter från utsläppspunkten.

### *Olyckor med eldningsolja*

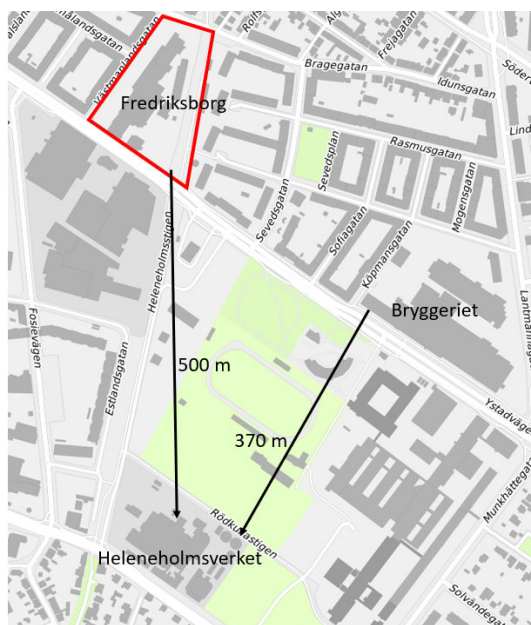
Typiska olycksförlopp vid förvaring av olja är cisternbrand eller utsläpp av olja och efterföljande pölbrand på mark. Pölbrandens utbredning beror på omgivningens egenskaper gällande bland annat diken, markens lutning och invallning. En pölbrand påverkar omgivningen inom några tiotals meter genom värmestrålning från flammor och produktion av skadlig rök. Utifrån mängden olja som får förvaras inom fastigheten enligt miljötillståndet skulle en pölbrand, i extremfallet, kunna ge upphov till direkta konsekvenser (värmestrålning) för människor i omgivningen på upp till 50 meter.

### *Olyckor med flytande kemikalier som kan vara frätande eller giftiga*

Förvaring av ammoniak, natriumklorid och natriumhydroxid och saltsyra innebär risk vid utsläpp. Ett utsläpp i samband med en transport bedöms kunna ge upphov till konsekvenser på upp till cirka 60 meter.

### *Sammantagen bedömning*

Planområdet ligger cirka 500 meter från Heleneholmsverket. Utifrån olycksscenarierna enligt ovan bedöms det längsta konsekvensavståndet vara cirka 150 meter. Avståndet mellan Heleneholmsverket och planområdet bedöms därför vara tillräckligt för att göra bedömningen att marken är lämplig för de tänkta ändamålen, utan att några skyddsåtgärder med hänsyn till risk och säkerhet behövs.



*Karta med avstånd till Heleneholmsverket.*

### *Verksamheter (Z) inom planområdet*

Inom planområdet finns en pågående icke-störande småskalig industri, ett konstnärsgjuteri (för bild- och formkonstnärer). I anslutning till gjuteriet finns en sandcistern (20 ton sand). Denna behöver kontinuerligt fyllas på varpå möjligheter att komma till med större lastbil är nödvändigt.

De verksamheter som finns och planeras inom planområdet bedöms vara förenliga med ändamålet bostäder. De kommer att ha sin angöring och sina transporter i norra delen av området, från Bragegatan, vilket inte påverkar bostäderna i söder.

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till risk och säkerhet.

## **Vattenkvalitet**

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till första mottagande vattenförekomsten Malmö hamnområde. Den ekologiska statusen bedöms vara måttlig. Målet är att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen klassificeras som god.

Detaljplanen krav på grönytefaktor 0,6 ska tillämpas och bedöms kunna ge positiva effekter på rening av dagvattnet. Därtill begränsas markens hårdgörningsgrad i den norra och västra delen, för ökad infiltration.

Sammantaget bedöms inte genomförandet av detaljplanen medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

## **Markföroreningar**

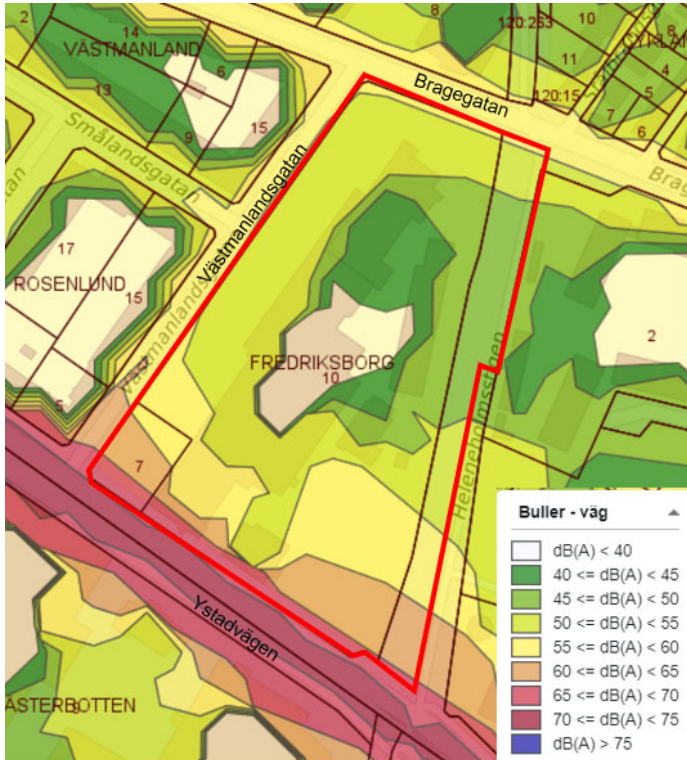
Miljötekniska undersökningar har utförts på fastigheterna Fredriksborg 7 och 10 under 2014 och 2015 (Tyréns). Kompletterande provtagning genomfördes under 2019 (Tyréns).

Resultaten visar på föroreningar i den ytliga fyllnadsjorden, från markytan ner till cirka 2–3 meter under markytan. Inga anmärkningsvärda föroreningshalter har påvisats i grundvattnet. Den kompletterande undersökningen syftade till att klargöra föroreningssituationen inom området för den tidigare bensinstationen och inom grönytan vid ”Ugglehuset”. Utförda undersökningar ger en bra bild av föroreningssituationen i jord och grundvatten. Därtill har en uppskattning gjorts avseende efterbehandlingskostnad för markförorening inför bostadsbyggnation. Bedömningen är att planområdet inom Fredriksborg 7 och 10 är lämpligt för bostadsändamål förutsatt att riskerna med förorenad jord åtgärdas. Detta innebär att markföroreningar ska vara avhjälpna, inom område för bostäder och centrumverksamhet, innan stratbesked beviljas vilket regleras med planbestämmelse på plankartan.

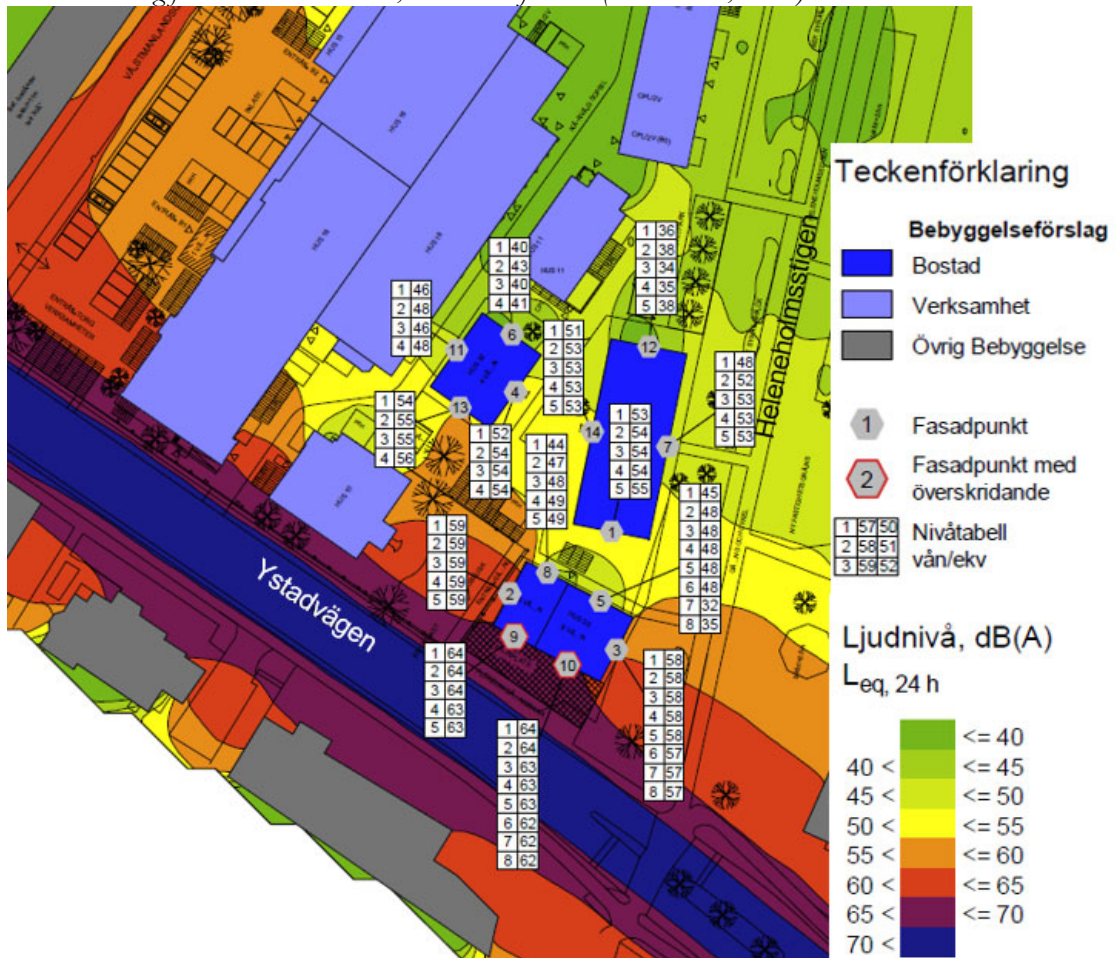
## **Omgivningsbuller**

### *Trafikbuller*

De nya bostäderna inom planområdet bedöms ha förutsättningar att uppfylla riktvärdena i trafikbullerförordningen. Vid bostadshuset utmed Ystadvägen överskrider riktvärden vid fasad, vilket innebär att lägenheter ut mot gatan behöver vara mindre än 35 kvadratmeter för att klara riktvärdena (se vidare nedan). Det ska finnas möjlighet till att uppföra en gemensam uteplats inom bostadskvarteren, där riktvärdet för uteplats (högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå). I samband med byggprojektering bör säkerställas att inomhusnivåer klarar ställda krav i BBR.



Bullerberäkning för nuvarande situation, ekvivalent ljudnivå (Malmö stad, 2023).



Bullerberäkningar för framtida situation för ny bostadsbebyggelse, trafikmängd år 2040 (Ramböll, 2023).

Nedanstående riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid bostäder anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216):

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m<sup>2</sup> får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA.

Om en bostad har en eller flera uteplatser får denna ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen, mellan 06.00-22.00). Vad gäller uteplatser är det tillräckligt att en uteplats, om det finns fler, uppfyller riktvärdet.

Planbestämmelsen **m<sub>1</sub>** reglerar att ovanstående värden efterföljs.

#### *Industribuller*

I gällande miljötillstånd för Heleneholmsverket finns krav på bullernivå vid bostäder.

Vardagar, dagtid kl 07-18	55 dB(A)
Nattetid, kl 22-07	45 dB(A)
Övrig tid	50 dB(A)

Eftersom det finns bostadsområden som är belägna närmare Heleneholmsverket än aktuella bostäder inom planområdet Bryggeriet (se rubrik *Risker och säkerhet*), och då bullerkraven i miljötillståndet gäller alla bostäder, är den samlade bedömningen att buller från verksamheten inte kommer påverka planområdet negativt. Om buller mot förmodan skulle uppstå från Heleneholmsverket är det verksamhetsutövarens (Heleneholmsverkets) ansvar att reducera bullerkällor så att riktvärden för buller vid bostäder är uppfyllda.

#### **Trafikkonsekvenser**

Kommunikation med cykel förstärks genom att nya byggrätter placeras så att fler gång- och cykelkopplingar kan tillskapas som kan ansluta till Heleneholmsstigen från väster. Planförslaget reglerar att entréer ska finnas ut mot Heleneholmsstigen vilket kan skapa en tryggare upplevelse för den som rör sig i cykelstråket.

Infart till planområdet sker från Västmanlandsgatan, Bragegatan och Ystadvägen. En trafikutredning tillhörande planförslaget (Ramböll, 2015) har tagits fram. Trafikmängden uppskattas öka något som en följd av tillkommande bostäder. Den ökade trafikmängden bedöms till viss del överföras till kollektivtrafik, cykel- och gång och därmed inte medför någon större negativ påverkan på trafiksituationen i området.

### **3.3 Ekonomiska konsekvenser**

#### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Malmö stad och Fastighets AB Västmanlandsgatan, dotterbolag till Svenska Hus AB. Se 4.3 *Ekonomiska genomförandeåtgärder*.

#### **Skyddsbestämmelser och rivningsförbud**

Det kan uppstå merkostnader för fastighetsägaren eftersom detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud. Eventuell ersättning till följd av detaljplanebestämmelserna regleras i exploateringsavtal.

### **Övriga ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden för utarbetandet av detaljplanen regleras med planavtal.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele-, elledningar och nätstation bekostas av exploitören.

Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

### **3.4 Konsekvenser för fastigheter**

*Fredriksborg 10:*

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering att avstå mark till fastigheten Innerstaden 120:1. Fastigheten kommer tillsammans med Fredriksborg 7 ombildas och delas i två fastigheter.

*Fredriksborg 7:*

Fastigheten kommer tillsammans med Fredriksborg 10 ombildas och kvartersmarken delas i två fastigheter.

*Del av Innerstaden 120:1:*

Fastigheten kommer genom fastighetsreglering att erhålla mark från fastigheten Fredriksborg 10.

### **3.5 Samhällskonsekvenser**

#### **Bostadspolitiska mål**

Genomförandet av detaljplanen bidrar till uppfyllelse av de bostadspolitiska målen genom att medge fler bostäder i en attraktiv, hållbar, kollektivtrafiktät och funktionsblandad miljö.

#### **Barnperspektiv**

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät. Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom att skapa förutsättningar för bostadsgårdar med möjlighet för lek samt en ny allmän park.

#### **Tillgänglighet**

Genomförandet av detaljplanen möjliggör en högre grad av tillgänglighet genom nya strukturer och bättre koppling till omgivningen. Planområdets innehåller inte några nivåskillnader eller andra hinder som skulle kunna medföra en problematisk tillgänglighet.

#### **Jämställdhet**

Planförslaget innebär bland annat uppförande av bostäder i kollektivtrafknära läge vilket innebär att bilen inte blir en avgörande faktor för möjligheten att bo i området. Förslaget medför på så vis positiva effekter inte minst för kvinnor och barn som tenderar att använda cykeln och kollektivtrafiken i högre grad än andra grupper. Planläggning i kollektivtrafknära lägen med ett väl utvecklat gång- och cykelvägnät tenderar således att gynna dessa grupper.

Planförslaget vänder entréer ut mot stråk för fotgängare och cyklister, samt skapar en funktionsblandning i stadsdelen, vilket bidrar till en tryggare miljö.



## 4 Genomförande

### 4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgörs av allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

Frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

### 4.2 Tekniska genomförandefrågor

#### Mark

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatören i samband med bebyggandet av området.

#### Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering av nätstationer bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk.

Weum Gas AB har distributionsledningar för natur- och biogas inom planområdet. Gasledningarna är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än tre meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

#### Räddningstjänsten

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

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

#### Buller

Mer detaljerade underlag kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglov, för att säkerställa att planbestämmelser om trafikbuller är uppfyllda.

#### Dagsljus

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusstillgång i byggnaderna kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

### 4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

#### Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och Fastighets AB Västmanlandsgatan, ett dotterbolag till Svenska Hus AB. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap. plan- och bygglagen och ska undertecknas innan detaljplanen antas i stadsbyggnadsnämnden. Nedan följer en beskrivning av exploateringsavtalets innehåll:

#### *Marköverlåtelse*

Marköverlåtelse kommer regleras, del av fastighet Innerstaden 120:1, cirka 600 kvadratmeter, som ska överlåtas från fastighet Fredriksborg 10.

Marköverlåtelsen till allmän plats ska ske utan ersättning medan en köpeskilling ska utgå för marköverlåtelsen från allmän plats till kvartersmark.

#### *Ledningar mm.*

Ledningshavarnas intressen ska tas tillvara avseende befintliga ledningar inom fastigheten Innerstaden 120:1 som överlåts från allmän platsmark till kvartersmark.

#### *Gatukostnader*

Exploatören kommer debiteras för iordningställande av allmän plats inom planområdet.

#### *Ställande av säkerhet*

Godtagbar säkerhet för ovan angivna kostnader avseende gatukostnader ska redovisas.

#### *Ersättningsanspråk*

Exploateringsavtalet reglerar att fastighetsägaren fransäger sig rätten till ersättningsanspråk för bestämmelser om skydd av kulturmiljö och rivningsförbud.

#### Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

Detaljplanens genomförande förutsätter en lantmäteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

### 4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

#### Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området planeras att bildas genom avstyckning/sammanläggning. Övriga förändringar av fastighetsindelningen planeras ske genom fastighetsreglering. Den mark som ska ingå i allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet, i detta fall Innerstaden 120:1.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder. Kvartersmarken förmodas delas i fler fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark, till exempel körytor och grönytor, kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar. Detta regleras dock inte på plankartan. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Ledningar som kommer att förläggas eller finnas kvar inom kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av ledningsrätt tas av berörd ledningshavare.

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

## 5 Planeringsförutsättningar

### 5.1 Bakgrund och organisation

#### Motiv för planläggningen

Planområdet beskrivs i översiktsplanen som lämpligt för blandad stadsbebyggelse. Inom befintliga industribyggnader finns idag kontor, kulturverksamhet, icke-störande småindustri (gjuteri) och vårdmottagning. Delar av verksamheterna har tidsbegränsade bygglov. Genom att möjliggöra för dels blandade funktioner dels bostäder kan ett genomförande av planförslaget bidra till att skapa en blandad stadsbebyggelse, såväl funktionellt som arkitektoniskt. Därtill motiveras planförslaget av att kulturhistorisk värdefull bebyggelse skyddas i detaljplanen.

Planläggningen motiveras även av att fler bostäder kan skapas i ett centralt läge inom område som berörs av den så kallade Sverigeförhandlingens satsning ”Storstadspaketet”, vilket innebär att nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen premieras. Planändringen bidrar därmed till ett effektivt markutnyttjande med bostäder inom influensområdet.

#### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och detaljplanen bedöms inte ha ett betydande intresse för allmänheten.

Länsstyrelsens lämnades synpunkter i granskningsyttrande till översiktsplanen avseende risk i samband med förtättnings- och utvecklingsområde. När översiktsplan antogs (2018) hade planförslag varit på samråd (2015), granskning nr 1 (2015) och granskning nr 2 (2016).

Planläggningen ska hantera länsstyrelsens synpunkter utifrån gällande kunskapsläge och lagstiftning.

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

#### Historik i processen

Detaljplanen har tidigare varit på granskning vid tre, tidigare tillfällen:

- Granskning 1: 2015-11-20 - 2015-12-18
- Granskning 2: 2016-06-23 - 2016-08-08
- Granskning 3: 2020-06-12 - 2020-07-03

Anpassning av byggrätten, utredningar om risk till tillståndspliktig verksamhet samt hantering av dagvatten och skyfall har föranlett ännu en granskning.

#### Medverkande

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under planarbetet har dessutom tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret, kulturförvaltningen och miljöförvaltningen deltagit.

### 5.2 Planområdet

#### Plandata

Planområdet ligger i Södra Sofielund. Området begränsas i norr av Bragegatan, i söder av Ystadvägen, i öster av Heleneholmsstigen och i väster av Västmanlandsgatan. Totalt utgör planområdet en yta av cirka 20 400 m<sup>2</sup> och omfattar fastigheterna Fredriksborg 7, Fredriksborg 10 och delar av fastigheten Innerstaden 120:1.

### Platsens historik

Byggnader inom planområdet har tidigare använts för textilindustrin med tillverkning av garn, färgning samt väveriverksamhet. Efter andra världskriget upphörde textilverksamheten och ersattes 1955 av diverse verksamheter. Idag finns en blandning av kontor, kultur, och småindustri.

### Stråk, platser, struktur, sammanhang

Området är ett slutet verksamhetsområde, inhägnat, och utgör därmed en barriär i området. Planområdet kantas av bostadsbebyggelse i öst, väst och norr. Ut med den östra fastighetsgränsen finns Heleneholmsstigen som är ett prioriterat huvudcykelstråk.



*Ortofoto med planområdets ungefärliga utbredning inom röd markering.*

### Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet har utvecklats under en period som sträcker sig över ett halvt sekel. De första byggnaderna som uppfördes var ett spinneri i fyra våningar och kontorsbyggnad (ritningar daterad år 1896/1906). Därefter expanderade verksamhet med ytterligare spinneribyggnad samt renseri och lager. Under 1920-talet uppfördes ett garage och ett magasin. Under 1940-talet tillkom snickeriverkstad, färgeri och vävsalar.

### Kulturmiljö

*Värdefulla bebyggelsemiljöer*

Kürzels fabriker är i huvudsak välbevarade till sin karaktär, och har utformats av arkitekterna Theodor Wählin, Axel Stenberg och Carl-Axel Stoltz, vilka alla hör till sin tids mest

namnkunniga arkitekter. Mest framträdande byggnadsdelar är de som uppfördes kring sekelskiftet 1900, och har en mer omsorgsfull arkitektonisk utformning än senare byggnadsdelar. Men även senare uppförda delar är av kulturhistoriskt intresse. De olika tidsskedena speglas i byggnadernas arkitektur, vilket uttrycker fabriken utveckling över en tidsperiod på cirka femtio år. Denna tidsperiod sammanfaller med den svenska tekoindustrins storhetstid.

#### *Värdefull miljö i övrigt*

Bebyggelsen i kvarteret Fredriksborg har miljöskapande värden. Den skiljer sig karaktärs- och funktionsmässigt från intilliggande bostadsbebyggelse, vilket på ett positivt sätt skapar spänning och variation i stadsrummet. Mot Ystadvägen är fabriksbyggnaden och kontorshuset mer dekorativt utformade. Fabriksbyggnaden med sitt torn och kontorshuset med sin uggle utgör också landmärken i området. Det sistnämnda är för många bekant som "Ugglehuset". Kulturhistoriska värden finns även i resterna av kontorshusets trädgårdsanläggning. Det som finns kvar är en stenlagd terrass med balustrad, trappor, perennrabatt, stenlagda gångar, träd, en obelisk och runt tomten ett spjälstaket med stolpar av konststen. Allt detta är av värde, dels som historiska rester efter en praktfull parkliknande trädgårdsanläggning, dels som inramning åt kontorshuset.

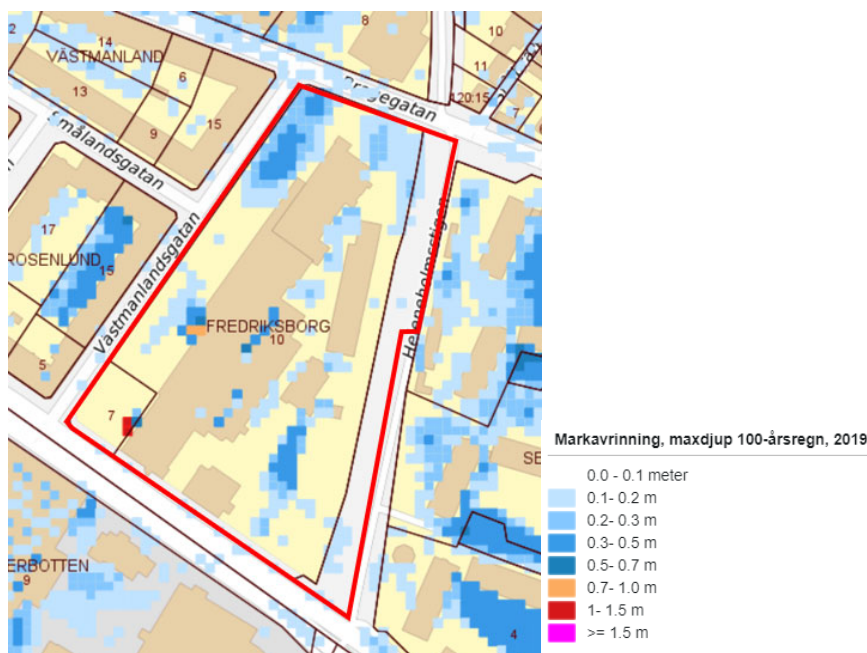
#### *Arkeologi*

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

#### **Topografi, landskap, grönstruktur**

Planområdet är flackt med en svag lutning i nordsydlig riktning med lågpunkt i norr. I den sydöstra delen vid "Ugglehuset" finns äldre träd och andra trädgårdsväxter bevarade. Längs Heleneholmsstigen finns välvuxna syrenbuskar. I övrigt är marken mellan byggnaderna i huvudsak asfalterad.

Enligt Grönplan för Malmö (godkänd av kommunfullmäktige 2003) är det brist på flera olika kategorier park i Södra Sofielund.



Kartan är hämtad ur Malmö stads skyfallskartering. Bilden visar på stående vatten på ett par platser inom planområdet (mörkeblått). Ny bebyggelse planeras i den sydöstra delen. I den norra delen planeras en park med möjlighet för fördröjning vid en skyfallsituation.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger cirka 700 meter från Södervärns busstation, en knutpunkt för region- och stadsbussar. Ystadvägen trafikeras av stadsbusslinjer med hög turtäthet. Närmsta hållplatser finns vid Dalslandsgatan och vid Sevedsgatan, cirka 150 meter från planområdet.

Storstadspaketet med MEX-bussar planeras trafikera Ystadvägen.

### **Gång-, cykel- och biltrafik**

I planområdets östra gräns löper Heleneholmsstigen som är ett prioriterat huvudcykelstråk.

Längs Ystadvägen finns på södra sidan cykelbana utbyggd hela vägen från Dalaplan till Lantmannagatan. På norra sidan av Ystadvägen saknas idag cykelbana mellan Heleneholmsstigen och Dalaplan.

Ystadvägen är en utpekad huvudgata och Västmanlandsgatan och Bragegatan lokalgator.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet är anslutet till det befintliga el-, tele-, fjärrvärme- och VA-nätet. I Heleneholmsstigen finns VA- och gasledningar. Gasledningen är distributionsledning för natur- och biogas. Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter.

### **Kommunal och kommersiell service**

Kommunala förskolor i närområdet finns på Rolfsgatan. Inom en kilometer från planområdet finns fyra kommunala grundskolor.

Området har god tillgång till kommersiell service. Småbutiker och restauranger finns på Ystadvägen samt vid Sevedsplan. Närmsta större livsmedelsbutik finns i kvarteret Bryggeriet. Köpcentret Mobilia ligger cirka 500 m sydväst om planområdet.

## **5.3 Tidigare ställningstaganden**

### **Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken**

Detaljplanen berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att planförslaget inte påtagligt skadar riksintresset, eftersom befintlig bebyggelse skyddas med planbestämmelser samt att ny bebyggelse är anpassad för att fortsatt kunna läsa platsens historik.

### **Översiktsplan**

Området redovisas i översiktsplanen som blandad stadsbebyggelse.

### **Gällande detaljplaner**

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är:

- PL 978, laga kraft 1970-06-22
- PL 1222, laga kraft 1977-02-22

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser är för Fredriksborg 7 akt 63 F och för Fredriksborg 10 akt 211F. Vidare gäller fastighetsindelingsbestämmelse för del av Innerstaden 120:1 482S, dvs tidigare Seved 4 som numera är reglerad till Innerstaden 120:1.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

## **5.4 Underlag till planarbetet**

### **Kommunövergripande dokument**

- Riktlinjer för grönytefaktor, 2014
- Grönplan för Malmö, 2003
- Bostadspolitiska mål för 2018–2022
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Krettsloppsplan 2021-2030 för Malmö Stad och Burlövs kommun
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016
- Skyfallsplan för Malmö stad, 2017
- Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö, 2022
- Riktlinjer för levande bottenvåningar, 2022

### **Utredningar till grund för planförslaget**

- Byggnadsantikvarisk utredning, Malmö museer, 2013
- Trafikutredning, Ramböll, 2015
- Mobilitetsplan, Fredriksborg - det cykelvänliga kvarteret, Openstudio Arkitekter, 2015
- PM - Rekommendationer detaljplanearbete, Geoteknik och Miljöteknik, Fredriksborg 7 och 10, Tyréns, 2014
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport) Fredriksborg 7 och 10, Tyréns, 2014
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom fastigheterna Fredriksborg 7 och 10, Tyréns, 2015
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inom del av fastigheten Fredriksborg 10, Tyréns, 2019
- Miljöinventering Fredriksborg 1-10, Malmö, Tyréns, 2019
- PM - Fredriksborg 10 – Uppskattning av efterbehandlingskostnad för markföroreningar inför bostadsbyggnation, Tyréns, 2020
- PM Risk detaljplan för Bryggeriet 2 Malmö stad, Structor, 2021
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sigma, 2022
- Gestaltungsprogram, Open Studio, 2023
- Bullerutredning Fredriksborg, Ramböll, 2023

### **Övriga dokument**

- Bemötande av kompletterande miljöteknisk markundersökning, Miljöförvaltningen 2020-01-10
- Bemötande av materialinventering, Miljöförvaltningen 2020-05-04

Stadsbyggnadskontoret

Åke Hessekrans  
Enhetschef

Annie Altengård  
Planhandläggare