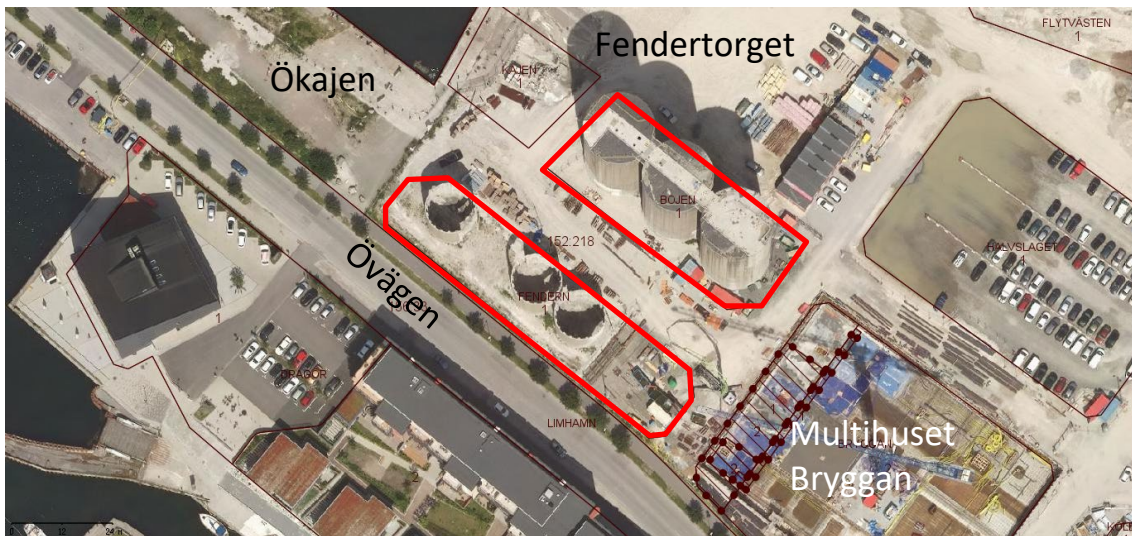




Underlag för beslut om planbesked

Planbesked för fastigheterna Bojen 1 och Fendern 1i Limhamns hamnområde i Malmö

Besked om planläggning enligt 5 kap 2 § plan- och bygglagen



Orienteringskarta. Fastigheterna markerat i rött.

Beskrivning av ärendet

Sökanden önskar riva befintliga silos, som är skyddade i den gällande detaljplanen från år 2015. Sökanden avser återuppbygga byggnaderna till bostäder, med samma form och volym som gällande detaljplan medger. I gällande detaljplan är byggnaderna skyddade genom skyddsbestämmelser(q), som anger att de inte får rivas. Fastigheterna är planlagda för bostäder och centrumverksamhet.

Förutsättningar för stadsutveckling och gällande planeringsunderlag

Riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Fastigheten ligger inom riksintresse för kustzonen. Malmö stads ställningstagande kring riksintresset är att Malmö ska förtätas innanför Yttre ringvägen, och om detta sker inom riksintresset ska det ske utan att äventyra tillgängligheten till kusten. Vid omvandling av tidigare industriella kustområden ska kuststräckan bli mer tillgänglig än tidigare.

Kulturhistoriska värden och utredningar

Malmö museer har i omgångar inventerat och utrett bevarandevärda byggnader i Limhamns hamnområde. I utredningarna lyfts Skånska cementfabrikens historiska betydelse fram för Limhamn och Malmö, samt anläggningens värde som landmärke ur ett stadsbildningsperspektiv. Värdet ligger i fabriken stora samhälls- och lokalhistoriska betydelse. Cementsilorna uppges särskilt intressanta ur ett bevarandeperspektiv, då de är typiska för denna industrigren och fungerar som symbolbyggnader. Med sin karaktäristiska form och stora dimensioner utgör de enligt Malmö museer ”iögonfallande landmärken som bär på mycket historia”.

I utredningen tillhörande den gällande detaljplanen beskrivs silorna särskilt intressanta ur ett bevarandeperspektiv.

I planeringen och omvandlingen av Limhamns hamnområde, från industriområde till blandad stad, har ett tydligt grepp varit att man även i framtiden ska kunna avläsa spår från historien. Här spelar några av de silos som utgjort cementfabriken en viktig del. Andra byggnader och miljöer som bevarats i området är lokstallet intill Limhamnsskolan och en del gatusträckningar som har fått sin form efter tidigare järnvägsspår från den gamla Sillabanen.



Silorna, år 2020, sedda från Övägen mot nordväst.

Översiktsplan för Malmö

Översiktsplanen anger befintlig blandad stadsbebyggelse, täthetsgrad 3-4, dvs. den lägre täthetsgraden, för området. Översiktsplanen anger också fotgängarzon nordost om fastigheterna, ett stråk som löper utmed cementkajen. Stråket ska förbinda Ribersborg med Sibbarp och redan idag rör sig många gående och cyklister längs detta stråk. Stomlinje för buss (linje 7 och 34) går utmed Övägen, söder om fastigheterna.

Planprogram Pp 6003 Runt Övägen

År 2005 antogs ett planprogram för området runt Övägen. Planprogrammet har sedan legat till grund för de detaljplaner som tagits fram i området. I planprogrammet förmedlades en struktur som synliggjorde industrihistoriens spår. En avvägning gjordes att vissa silos skulle rivas till förmån för ny bebyggelse. De silos som nu bevarats och skyddats i detaljplanen från år 2015 är alltså bara ett fåtal av de som tidigare funnits i området.

Gällande detaljplaner

I gällande detaljplan (från år 2015) anges som ett av syftena att ”bevara några av cementsilorna inom området” (Dp 5302, planbeskrivning). Planen medger bostäder, centrumfunktioner inklusive handel, kontor och vård. Silorna på båda fastigheterna är skyddade genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Genomförandetiden för detaljplanen går ut först år 2030.

För Bojen 1 gäller q-bestämmelse om att silorna inte får rivas. Byggnadernas volym är reglerad genom egenskapsgräns (denna följer samma form som silorna men sträcker medger en 3 m större diameter än vad befintliga byggnader upptar). Totalhöjd är reglerad till 50 m,

silorna är idag drygt 40 m höga. Varsamhetsbestämmelse (k) anger att byggnadernas ursprungliga utformning ska vara vägledande vid ändringar. Värdefulla karaktärsdrag är de rundade formerna och den industriella karaktären med betongfasader.

Utformningsbestämmelser (v) anger bl. a att ny fasadyta ska utföras i material som syftar till att efterlikna den ursprungliga betongfasaden, att material på balkonger och placering av dessa ska understryka de rundade formerna. Om en byggnadsvolym byggs ovanpå silorna ska denna tydligt bryta av mot den rundade siloformen och fasadmaterialet ska bryta mot silons material.

För Fendern 1 gäller också förbud mot att riva silorna (q). Byggrätten är reglerad enligt befintliga byggnaders volym. Varsamhetsbestämmelse (k) anger att de tre silos som bevaras får tas ner i höjd så att de som lägst är 10 m i totalhöjd. Utformningsbestämmelse (v) anger att det nedre våningsplanet ska vara förberett för lokaler i bottenvåning.



Visionsbild för Limhamns hamnområde, sett från sydväst mot nordost. Visionsbilden tillhör gällande detaljplan. De bevarade silorna syns mitt i bilden.

Arkitekturstaden

Staden

Arkitekturen ska stärka Malmös särart. Arvet efter Skånska Cementfabrikens verksamhet har präglat Malmö som stad i decennier och att genom arkitektur och stadsmiljö kunna avläsa detta arv är viktigt. Industristaden är en av de epoker som präglat Malmö.

Arkitekturen ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet. Malmö ska växa med minsta möjliga påverkan på miljön. Genom att återanvända befintliga byggnader sparas resurser.

Rummet

Arkitekturen ska gestaltas i relation till sin omgivning. Arkitekturens skala, proportioner, rytm och materialval – likheter och olikheter – påverkar upplevelsen av en miljö. Variation och sinnlig stimulans behövs för att miljöer inte ska upplevas enformiga och tråkiga. Mycket av

det som hittills byggts i Limhamns hamnområde är homogent eftersom det har uppförts under samma tidsepok. Silornas form och uttryck som detaljplanen reglerar utgör ett viktigt tillskott för att ge ett annat arkitektoniskt uttryck, som bidrar till variation i stadsmiljön.

Arkitekturen ska kunna utvecklas över tid. Arkitektoniska och kulturhistoriska värden ska värnas genom att i första hand bevara och utveckla, istället för riva och bygga nytt.

Platsen

Arkitekturen ska ge sinnliga upplevelser. Användning av material med förankring i staden och historien uppmuntras, vilket stärks med planbestämmelsen i gällande detaljplan, v₅, om att fasadmaterialet ska efterlikna den befintliga betongfasaden.

Arkitekturen ska åldras med skönhet och värdighet. Vacker konstruktion, gedigna material och tekniska lösningar som håller länge gör att arkitekturen tål dagligt bruk och påverkan från väder. Byggnader och stadsrum ska kunna renoveras och underhållas med bibehållna arkitektoniska kvaliteter.

Övriga planeringsförutsättningar

Bevarandet av silorna i Limhamn har sedan länge varit en förutsättning för fortsatt utbyggnad av Limhamns hamnområde. Tidigt gjordes en bedömning att vissa av de då många silorna kunde rivas, medan dessa två silobatterier skulle skyddas och bevaras. Resultatet var en förhandling med dåvarande fastighetsägare och den nya fastighetsägaren har förvärvat fastigheterna med vetskap om förutsättningarna.

Förslag

Sökanden anser att det inte går att bevara befintliga betongkonstruktioner utan önskar riva befintliga silos och avser återuppbygga byggnaderna till bostäder, med samma form och volym som gällande detaljplan medger.

Bedömning

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det kan vara möjligt att ändra detaljplanen för att möjliggöra en rivning av silorna under förutsättning att en ny detaljplan reglerar utformningen i enlighet med de värden som finns i de befintliga byggnaderna. Dock kvarstår den bedömning som legat till grund för tidigare planarbete – att silorna är kulturhistoriskt värdefulla och att byggnaderna utgör ett viktigt, historiskt landmärke i Limhamn och Malmö.

Genomförandetiden för den detaljplan som antogs år 2015 kvarstår till år 2030. Generellt gäller att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det.

Ett av syftena med den gällande detaljplanen var att bevara några av befintliga cementsilorna, om detaljplanen ändras går det emot syftet med den gällande detaljplanen.

Om byggnaderna ska få rivas måste ett återuppförande bevara tillräckligt mycket av de värden som beskrivs som kulturhistoriskt intressanta. Exempel på detta är betongfasadernas material, volymen, de runda formerna och den industriella karaktären som bör vara styrande i ett planarbete.

Den utökade volymen som gällande detaljplan medger gavs mot bakgrund av att de stora betongkonstruktionerna skulle bevaras. Därför gavs en möjlighet att kunna bygga på dessa,

för att enklare anpassa silorna efter en ny användning, samt för att skapa ett arkitektoniskt uttryck av något nytt som byggdes på det gamla. Om befintliga silos nu rivs försvinner syftet med den utökade byggrätten. Detaljplanarbetet behöver därför utreda hur det kulturhistoriska värdet bäst bevaras, genom volym, gestaltning och utformning av ny bebyggelse.

En ny detaljplan innebär också en ny prövning av markanvändningen, vilket innebär att vissa frågor kan behöva prövas på nytt.

Tidplan

En ny detaljplan bedöms kunna antas tidigast hösten år 2022.

Stadsbyggnadskontoret

Marcus Horning
Stadsbyggnadsdirektör

Anna Holmqvist
Planchef