



Datum
2021-03-17
Vår referens
Jan Rosenlöf
Planarkitekt
jan.rosenlof@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ändring av detaljplan för fastigheten Kronprinsen 1 i Kronprinsen i Malmö (ÄDp 5724) SBN-2020-655

Sammanfattning

Återkallande.

Stadsbyggnadskontoret fick i augusti 2020 planuppdrag för ändring av detaljplanen för Kronprinsen 1 i Malmö. Syftet med planändringen var att Kronprinsens översta våningsplan fortsatt skulle innehålla publik funktion, tillgänglig för allmänheten. Kronprinsens översta våningsplan har innehållit en restaurang.

För att ta reda på möjligheterna till fortsatt publik verksamhet i Kronprinsens översta våningsplan har stadsbyggnadskontoret låtit utföra en brandteknisk utredning och en handelsutredning samt inhämtat uppgifter från fastighetsägaren och bygglövsavdelningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns tillräckligt goda förutsättningar för publik verksamhet i Kronprinsens översta våningar. Ärendet återkallas på grund av att risken är stor att förslaget till detaljplan inte kan genomföras.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden återkallar planuppdraget för ändring av detaljplan för fastigheten Kronprinsen 1 i Kronprinsen i Malmö (ÄDp 5724).
2. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att skriva av ärendet.

Beslutsunderlag

- SBN 2020-08-20 §240a reservation M o C
- SBN 2020-08-20 §240b reservation SD
- G-Tjänsteskrivelse SBN 210325 ÄDp 5724 återkallande

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2020-08-20
Stadsbyggnadsnämnden 2021-03-25

Ärendet

Byggnadskomplexet Kronprinsen uppfördes 1959 – 1964 i tidstypisk stil. Höghuset Kronprinsen 1 är en kulturhistoriskt värdefull byggnad i Malmö.

Restaurangen Översten har drivits i Kronprinsens plan 26 och 27 fram till 2019. Plan 26 har innehållit serveringsytor om ca 700 kvm. Plan 27 har innehållit restaurangens kök och lager samt teknikutrymmen om sammanlagt ca 500 kvm. Restaurangen är idag helt utrivnen. All fast inredning är borta. Plan 2 – 25 utgörs av bostäder och sockelvåningen av kommersiella verksamheter.

Byggnaden har 6 hissar fördelade på två trapphus. Hissarna går bara till plan 26. En varuhiss har servat restaurangen mellan köket på plan 27 och serveringen på plan 26.

Rumshöjden från golv till bjälklag är 3,1 m i plan 26 och 2,5 m i plan 27.

Fastighetsägaren har inkommit med bygglovsansökningar avseende förändring av byggnadens fasad och ombyggnad av plan 26 och 27 till bostäder. Bygglovsansökan för bostäder visar etagelägenheter i plan 26 och 27 med entréer i plan 26. Bygglov för fasadändringarna har beviljats. Fasadändringen innebär bl.a. att plan 27 förses med ett fönsterband likt det befintliga fönsterbandet i plan 26. Bygglov för ombyggnad till bostäder har inte beviljats i väntan på denna detaljplaneändring.

För att utreda möjligheterna till publik verksamhet i Kronprinsens plan 26 och 27 har stadsbyggnadskontoret låtit utföra en brandteknisk utredning och en handelsutredning. Stadsbyggnadskontoret har också inhämtat information från fastighetsägaren och från stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning, inkl. teknisk rådgivare och tillgänglighetsrådgivare.

Praxis för minsta rumshöjd för lokaler är 3,5 m (2,7 m till undertak). Moderna ventilationsanläggningar för restaurang är skrymmande och kan ställa ännu högre krav på rumshöjd. Ljudisolerings mot underliggande bostäder kan kräva ytterligare utrymme. Plan 27 kan helt uteslutas för lokaler p.g.a. den låga rumshöjden och avsaknaden av hissar men även plan 26 är tveksam ur rumshöjdssynpunkt.

Avsaknaden av hissar till plan 27 och den låga rumshöjden i plan 27 innebär att en verksamhet i plan 26 skulle blockera en stor del av plan 27 från användning.

Den brandtekniska utredningen visar att restaurangen måste ha tillgång till byggnadens båda trapphus för att klara kraven för utrymning. Utredningen visar också att Kronprinsens trappor är så pass smala att restaurangen inte kan härbärgera fler än 150 personer; gäster och personal sammanlagt. Om antalet personer är fler än 150 uppnås en annan verksamhetsklass, vilket skulle kräva att trapphusen breddades genom hela byggnaden. Det vore en omfattande ändring av hela byggnaden i alla våningsplan.

Handelsutredningen gjordes i två steg. Det första steget menade att det inte finns underlag för någon annan kommersiell verksamhet än en restaurang med en skybar och att denna kan vara maximalt 300 kvm. Det är ca en fjärdedel av Överstens yta. Utredningen menade också att restaurangen måste hålla hög klass. Målgrupp vore hela Malmö och besökare utifrån i konkurrens med Malmö Live och Malmö arena.

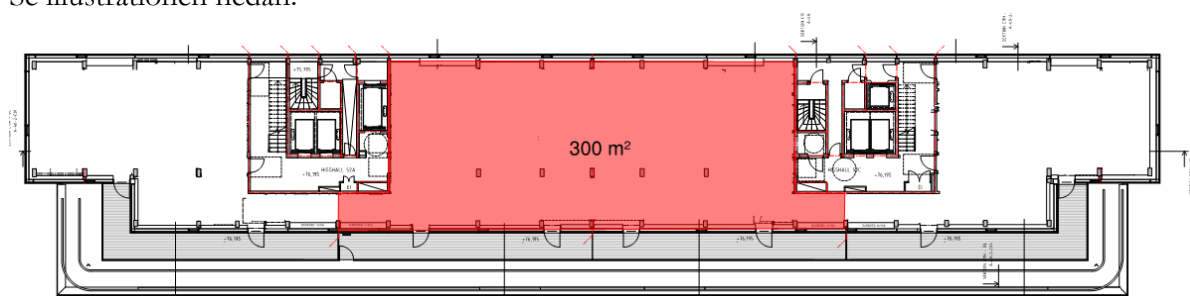
Efter att ha tagit del av fler uppgifter från fastighetsägaren, stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning och brandkonsulten lät stadsbyggnadskontoret utföra en komplettering av handelsutredningen. Kompletteringen menar att investeringskostnaden underskattades i handelsutredningens

första del. Avkastningen skulle bli ca 4 % av investeringskostnaden, vilket utredningen menar att inte är en affärsmässig avkastning.

En simulering av hisskapacitet som utförts av fastighetsägaren visar att väntetiderna vid hissarna skulle bli upp till 4 – 5 ggr längre än vad som handelsutredningen menar att är acceptabelt för en restaurang.

Handelsutredningen pekar även på betydelsen av sena öppettider. Den menar att en skybar av hög klass måste kunna vara öppen sent på nätterna för att vara lönsam. De låga rumshöjderna innebär att det råder osäkerheter kring möjligheterna att ljudisolera mot bostäderna, vilket i sin tur innebär osäkerheter kring öppettiderna på sikt.

En restaurang om max 300 kvm (enligt handelsutredningens första del) som når båda trapphusen (enligt utrymningskraven) skulle ligga mellan de två trapphusen och inte nå ut till gavlarna. Se illustrationen nedan.



Sammanlagt bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte finns tillräckligt goda förutsättningar för publik verksamhet i Kronprinsens plan 26 och 27. Risken är stor att förslaget till detaljplan inte kan genomföras.

Ansvariga

Anna Holmqvist Planchef