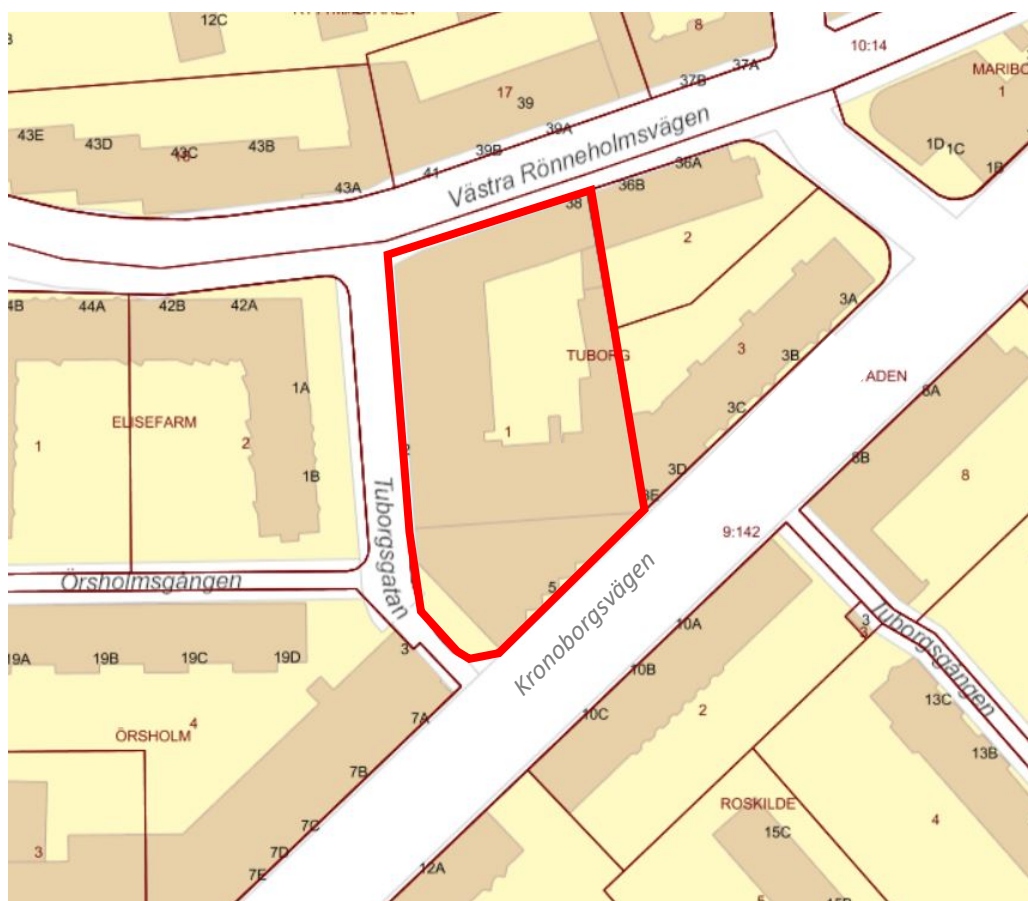




SAMRÅDSHANDLING

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Tuborg 1 i Fågelbacken i
Malmö



Område som berörs av ändringen är markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Maj 2022	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd Oktober 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 7 november –5 december 2022
Granskning Februari 2023	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande Maj 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Juni 2023	

Planfakta

<p>ÄDp 5817</p> <p>Planförfarande Standardförfarande</p> <p>Sökande Revelop AB</p> <p>Planhandläggare Anna Vindelman anna.vindelman@malmo.se tel 010 – 452 34 37</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning
--	--

1 Tillägg till planbestämmelser

Denna planändring gäller ändring av detaljplan Dp 4479 (laga kraft 2002-11-18). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Tuborg 1.

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras. Nya bestämmelser redovisas i fetstil. Planbestämmelser, eller delar av planbestämmelser, som utgår redovisas överstrukna.

Användningsbestämmelser

Nya bestämmelser

C – Centrum

Bestämmelsen läggs till för den södra delen av planområdet, mot Kronoborgsvägen.

Byggrätten för KJ₁S₁ och S₃ utökas med 50 kvm BYA (Byggnadsarea)

Byggrätten utökas 1,5 meter in på den västra sidan av innergården.

S₃- Gymnasium

Bestämmelsen läggs till inom alla områden för kvartersmark.

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelser, eller del av bestämmelser, som utgår

~~z₄ – Marken ska vara tillgänglig för gård till en fri höjd av 5,0 meter och får inte användas som parkeringsplats.~~

Byggnadsteknik – Bullerdämpande åtgärder skall vidtas i fasaden. Följande riktvärden skall hållas vid ombyggnad till: Kontor 40 dBA ekvivalentnivå. Skola: Inomhus i undervisningslokaler 30 dBA ekvivalent nivå. Vid nybyggnad, ändring av byggnad eller markarbete skall föroreningsundersökning ske i samråd med miljöförvaltningen. Vid behov skall marken/byggnaden saneras.

Nya bestämmelser

q₁- Byggnad får inte rivras

Befintlig bestämmelse som läggs till även för portvaktsbostaden.

q₂ – Ursprungliga, utvändiga dörrar med mönstrad pärlspontpanel i trä, varav en med spröjsat överljus, bevaras liksom ursprungliga fönster med hörnjärn.

Ny bestämmelse som läggs till för portvaktsbostaden.

q₃ – Ursprunglig port i fernissad ek ska bevaras.

Ny bestämmelse som läggs till för huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen.

q₄ – Pelarkonstruktionen med gjutjärnskolonner invändigt ska bevaras.

Ny bestämmelse som läggs till för huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen.

k₁ – Fasaden skall i huvudsak vara i rött slätt tegel. Vid fönsterbyte skall utformning vara lika ursprungligt utseende, vad gäller dimensioner och indelning samt ha samma material som befintliga. Fönster skall monteras med högst 70 mm utvändigt smygdjup. Taktäckning skall utföras av grå/svart papp eller plåt.

Befintlig bestämmelse som läggs till även för portvaktsbostaden.

k₂ – Vid byte av Viktoriaplattor i entré mot norr skall dessa vara mönstrade cementplattor lika befintliga.

Ny bestämmelse som läggs till för huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen.

2 Tillägg till planbeskrivning

2.1 Syfte och sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra gällande detaljplan mer flexibel, genom att lägga till och ändra planbestämmelser så att gymnasieutbildning och centrumverksamhet möjliggörs på fastigheten. Syftet är också att bevara kulturmiljövärden inom fastigheten, genom att justera gällande detaljplans skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planläggningen motiveras av att fastigheten ligger centralt och har lokaler som redan är lämpliga för gymnasieskola och centrumverksamhet.

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

2.2 Planförslag

Denna planändring gäller ändring av detaljplan Dp 4479 (laga kraft 2002-11-18). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Tuborg 1.

Planförslaget innebär att detaljplanen ändras genom tillägg och ändringar nedan.

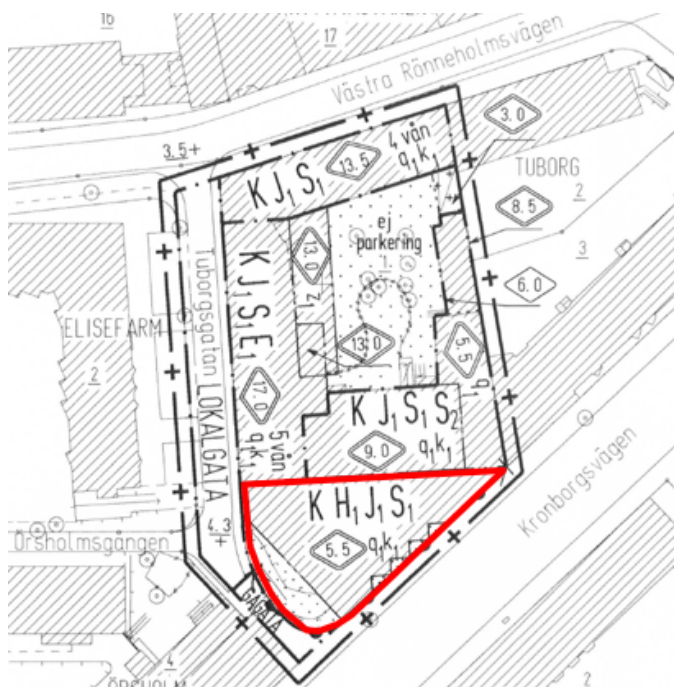
Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Dp 4479) gäller fortsatt.

Användningsbestämmelser

C- Centrum

Ny bestämmelse som läggs till inom den södra delen av planområdet, mot Kronborgsvägen, där byggnaden är i en våning, se Figur 1 nedan.

Motiv till bestämmelsen är att fastigheten ligger centralt och att del av fastigheten, mot Kronborgsvägen är lämplig för centrumändamål. I dag finns ett gym i denna del.



Figur 1. Bestämmelse C- Centrum läggs till inom röd- markerat område.

S₃- Gymnasium

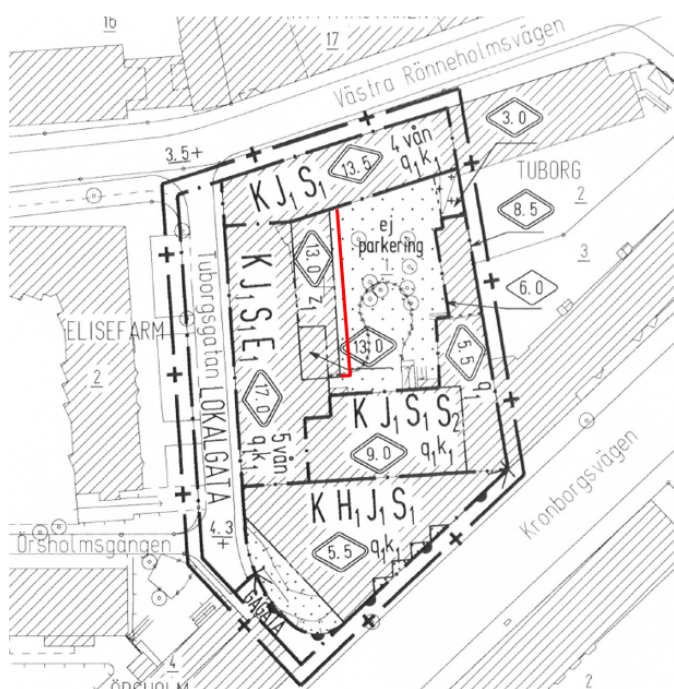
Ny bestämmelse som läggs till på all kvartersmark inom planområdet.

Bestämmelsen motiveras både av behovet av gymnasieskolor och av att fastigheten är lämplig för gymnasieskola, eftersom den har passande lokaler, ligger centralt och är lätt att nå med cykel och kollektivtrafik.

Utökad byggrätt

Byggrätten utökas med 50 kvadratmeter BYA (Byggnadsarea) på den västra delen av innergården. Detta innebär att byggrätten utökas 1,5 meter in på gården, se Figur 2 för var byggrätten utökas.

Den utökade byggrätten möjliggör en funktionell inbyggnad av utrymme under befintlig byggnad och innebär att nytt fasadliv/glasparti, kan uppföras utanför befintliga pelare, se Figur 3 för illustration.



Figur 2 Byggrätten utökas med en byggnadsarea, BYA, på 50 kvadratmeter.



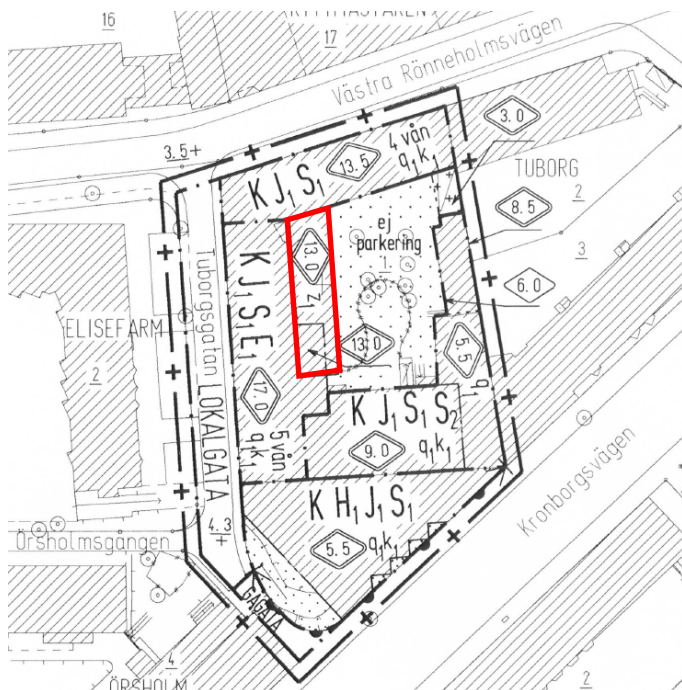
Figur 3 Planändringen möjliggör att yta under befintlig vitputsad byggnad, på innergården, kan byggas in.

Begränsning av markens bebyggande

Bestämmelse som tas bort:

z_1 – Marken ska vara tillgänglig för gård till en fri höjd av 5,0 meter och får inte användas som parkeringsplats.

Bestämmelsen tas bort inom röd-markerat område i Figur 4. Motiv till borttagandet är att (tillsammans med den utökade byggrätten, enligt ovan), möjliggöra inbyggnad av utrymme under befintlig byggnad. Borttagandet innebär att bottenplan kan byggas in för att skapa en vistelseyta inomhus, med ljusa och öppna ytor, som binder ihop inne med ute, se Figur 3 ovan för illustration.



Figur 4 Bestämmelse Z_1 tas bort inom röd-markerat område.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Skydds- och varsamhetsbestämmelser läggs till planen enligt nedan. Motiven till tilläggen är att skydda och bevara höga kulturmiljövärden hos huvudbyggnad och portvaktsbostad, se Figur 5 nedan var bestämmelser läggs till.

q_1 – Byggnad får inte rivas

Befintlig bestämmelse som läggs till även för portvaktsbostaden.

q_2 – Ursprungliga utvändiga dörrar med mönstrad pärlspontpanel i trä, varav en med spröjsat överljus, bevaras liksom ursprungliga fönster med hörnjärn.

Ny bestämmelse som läggs till för portvaktsbostaden.

q_3 – Ursprunglig port i fernissad ek ska bevaras.

Ny bestämmelse som läggs till för huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen.

q_4 – Pelarkonstruktionen med gjutjärnskolonner invändigt ska bevaras.

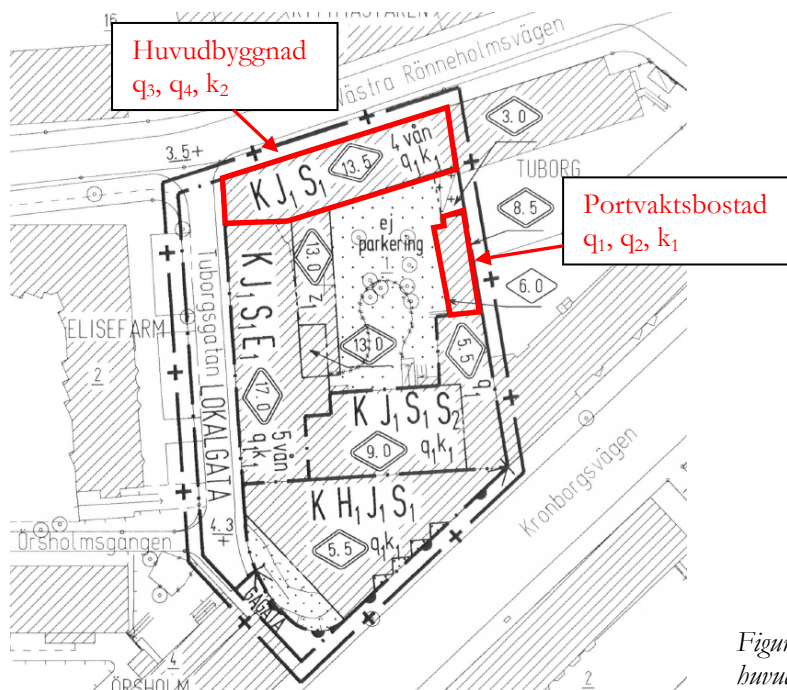
Ny bestämmelse som läggs till för huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen.

k_1 – Fasaden skall i huvudsak vara i rött slätt tegel. Vid fönsterbyte skall utformning vara lika ursprungligt utseende, vad gäller dimensioner och indelning samt ha samma material som befintliga. Fönster skall monteras med högst 70 mm utvändigt smygdjup. Taktäckning skall utföras av grå/svart papp eller plåt.

Befintlig bestämmelse k_1 läggs till även för portvaktsbostaden.

k_2 – Vid byte av Viktoriaplattor i entré mot norr skall dessa vara mönstrade cementplattor lika befintliga.

Ny bestämmelse som läggs till för huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen.



Figur 5 Skydds- och varsambetsbestämmelser läggs till huvudbyggnaden och den före detta portvaktsbostaden.



Figur 6. Bilden visar portvaktsbostaden, där bestämmelserna q_1 , q_2 och k_1 läggs till.



Figur 7. Bilderna visar typ av dörr och fönster på portvaktsbostaden som avses i ny bestämmelse q₂, det vill säga ursprunglig dörr, med pärlspontspanel och överljus samt ursprungligt fönster, med hörnjärn.



Figur 8. Bilden visar ursprunglig port i fernissad ek på huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen, som enligt ny bestämmelse q₃, ska bevaras.



Figur 9. Bilden visar pelarkonstruktionen med gjutjärnskolonner i byggnad mot Västra Rönneholmsvägen, som enligt ny bestämmelse q_4 ska bevaras.



Figur 10. Bilden visar viktoriaplattor i entré mot norr i huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen. Bilden visar plattor som avses i bestämmelse k_2 .

Byggnadsteknik

Bestämmelse som tas bort:

Bullerdämpande åtgärder skall vidtas i fasaden. Följande riktvärden skall hållas vid ombyggnad till: Kontor 40 dBA ekvivalentnivå. Skola: Inomhus i undervisningslokaler 30 dBA ekvivalent nivå.

Motiv till att bestämmelsen om bullerdämpande åtgärder tas bort är att riktvärden som anges är ofullständiga och delvis inaktuella. För inomhusbuller från trafiken gäller BBR.

Gårdsmiljö

Utformningen av gården är av stor betydelse. Gården ska utformas så att utevistelse blir möjlig och inbjudande för elever och anställda. Det är också önskvärt att markens hårdgöringsgrad minskar. Träd, planteringar, regnbäddar, regnvatten-tunnor, underjordiska dagvattenmagasin för bevattning och permeabla hårdgjorda ytor kan ordnas vid ombyggnad på fastigheter. Varje liten åtgärd bidrar till att öka klimatanpassningen av staden.

Trafik

Angöring

Fastigheten angörs med bil vid Västra Rönneholmsvägen och Tuborgsgatan.

Varuleveranser och avfallshantering till och från fastigheten förväntas i första hand ske via Västra Rönneholmsgatan. Det är idag möjligt att stanna för lastning och lossning invid port till byggnaden (parkeringsförbud) eller i körbana. Vid behov kan fastighetsägare ansöka om ändrad reglering till fastighets- och gatukontoret. Önskemål samordnas med övriga behov i trafikmiljön.

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.

I planarbetet har en parkeringsutredning tagits fram (*Parkeringsutredning Tuborg 1, Kreera Samhällsbyggnad 2022-09-15*). I parkeringsutredningen har parkeringsbehovet beräknats till 20 bilplatser för anställda och elever, om medelnivån av mobilitetsåtgärder används. Beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

Parkering för bil bedöms endast delvis kunna anordnas inom fastigheten, i garage under byggnaden. Garaget angörs från Tuborgsgatan. Parkering kan även behöva lösas genom exempelvis parkeringsavtal på annan fastighet.

Parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) ska kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR).

Cykelparkering

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

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 530 cykelplatser för elever och anställda. Plats för cykelparkering är möjlig inom fastighetens garage. Cykelparkering ska inte anordnas på fastighetens gård.

Avfallshantering

Nuvarande avfallshanteringssystem kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena. Vid planeringen av avfallshanteringen är det viktigt att utrymmen utformas

för fullständig sortering och att avfallshanteringen känns tillgänglig och attraktiv för brukarna. Separering av avfall utvecklas hela tiden och det är troligt att det i framtiden kommer att finnas fler fraktioner än det finns i dag. Därför är det viktigt att ta höjd för ett flexibelt system och i den fortsatta planeringen avsätta plats för samtliga avfallsfraktioner.

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Backande fordonsrörelser vid avfallshandling ska undvikas och när fordon står på gatan ska de inte stoppa upp trafikflödet. Hämtning bör helst ordnas i markplan, om det inte går måste tekniska hjälpmedel finnas för att transportera kärlen till och i markplan.

2.3 Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Planområdet är beläget i en befintlig stadsmiljö. Planförslaget bedöms utgöra en liten förändring av området och medför inga risker för miljö och hälsa. Detaljplaneändringens genomförande bedöms därmed inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget innebär endast små förändringar av de befintliga byggnaderna. Skydds- och varsamhetsbestämmelser skyddar byggnader mot rivning och bevarar byggnadernas värden och karaktärer. Tillägg och ändringar bedöms innebära positiva konsekvenser för stadsbild och kulturmiljö.

Markföroreningar

På fastigheten har tidigare verksamheter som färgeri och ett maskinhus kunnat kopplas till potentiell risk för föroreningar. I planarbetet har en fördjupad miljöteknisk markundersökning genomförts (*Fördjupad miljöteknisk markundersökning och riskebedömning inom fastigheten Tuborg 1, Sweco 2022-07-15*). I bilaga till denna finns en sammanfattning av tidigare genomförda undersökningar (*Miljöteknisk markundersökning, Miljöfirman 2020-12-08; Luftmätning i byggnader, Miljöfirman 2021-01-20; Kompletterande undersökning fastigheten Tuborg 1, Sweco 2021-06-01*).

De tidigare genomförda undersökningarna, då omvandling till bostäder planerades, visade föroreningar i fyllnadslager och i naturliga jordlager på innergården. Sammanfattningsvis ansåg miljöförvaltningen att påträffade föroreningar i jord på innergården behövde avgränsas och avhjälpas innan omvandlingen till bostäder kunde ske.

Den nu utförda fördjupade miljötekniska markundersökningen undersökte föroreningsnivåerna i jord för hela innergården vilket indikerade att de höga halterna av PAH, som tidigare påträffats, inte är representativa för fyllningen som helhet då avsevärt lägre halter har påträffats i jord från övriga punkter. Den vidare bedömningen inkluderar data från både tidigare och nu utförda undersökningar. För naturlig jord används de generella riktvärdena för *Mindre känslig markanvändning, MKM*. För de parametrar där de högsta uppmätta halterna överskrider tillämpade riktvärden görs jämförelse med delriktvärdena för hälsa, spridning och markmiljö.

För fyllnadsjord har vidare bedömning varit aktuell för kvicksilver, vanadin, bensen, PAH-M och PAH-H. Beräknade representativa halter (den halt som bäst representerar risksituationen i kontakt- och spridningsmedier utan att risken underskattas) för vanadin, bensen och PAH-H underskrider framtagna platsspecifika riktvärden och bedöms inte utgöra oacceptabla risker. För kvicksilver överskrider den representativa halten det platsspecifika riktvärdet varför den därför har jämförts med delriktvärden för hälsa, spridning och markmiljö. Riktvärdena för hälsorisker överskrider och oacceptabla risker kan därmed inte uteslutas. Inandning av ånga är kraftigt styrande för det hälsobaserade

riktvärdet för kvicksilver.-Därför har en porgasundersökning utförts för att ge ett bättre underlag att bedöma risker avseende inandning av ånga. Porgasundersökningen har inriktats mot det område som ska byggas in då det framför allt bedöms vara intressant att utvärdera risker avseende ånginträngning i detta område. Porgasundersökningen visade inte på kvicksilverhalter över laboratoriets rapporteringsgräns.

För de naturliga jordlagren har vidare bedömning varit aktuell för aromater. Den representativa halten av aromater har jämförts med delriktvärden för hälsa, spridning och markmiljö, vilka underskreds varför ingen oacceptabel risk med hänseende på människor eller miljön bedöms finnas.

Enligt den miljötekniska markundersökningen bedöms kunskapsnivån av föroreningsituationen vara tillräcklig för att med nu utförd riskbedömning kunna konstatera att påvisade halter i fyllnadsjord, naturlig jord och porluft inte bedöms utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön. Bedömningen gäller även vid nuvarande markanvändning och annan markanvändning av liknande karaktär, d.v.s. verksamheter där barn inte vistas stadigvarande. Föroreningar i grundvatten har tidigare bedömts inte utgöra en risk avseende bostäder (*Kompletterande undersökning fastigheten Tuborg 1, Sweco 2021-06-01*). Inga kompletterande undersökningar bedöms vara erforderliga.

Då riskbedömningen inte visar på några oacceptabla risker föreligger inget åtgärdsbehov avseende föroreningar i jord. I samband med planerade markarbeten uppkommer en mindre volym av överskottsmassor. Dessa överskottsmassor kräver externt omhändertagande av godkänd mottagare. Resultaten från föreliggande rapport bedöms kunna användas för klassificering av massorna. Ingen asfalt som klassificeras som tjärhaltig har påträffats i aktuell undersökning. Asfalt som är anmälningspliktig vid återanvändning påträffades i en punkt och bedöms grovt omfatta halva innergårdens yta.

Före eventuella efterbehandlingsåtgärder inleds ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten i god tid (minst 6 veckor innan åtgärden påbörjas).

Diskussion pågår med miljöförvaltningen om de riktvärden som har använts i den miljötekniska utredningen. Utredningen kan därmed komma att kompletteras inför granskning. Det bedöms inte föreligga någon risk att gymnasieskola inte kan accepteras, däremot kan krav på avhjälpandeåtgärder komma att ställas.

Omgivningsbuller

För de tillägg som görs till detaljplanen (Gymnasium och Centrum) finns inga bullerriktvärden utomhus vid fasad. För inomhusmiljön gäller BBR och för lokaler för undervisning, folkhälsomyndighetens riktvärden.

Väster, norr och öster om planområdet är bullernivåerna låga, medan den södra delen av planområdet är utsatt för buller från Kronoborgsvägen.

Bedömningen är att det är möjligt, även med hänsyn till skydds- och varsamhetsbestämmelser, att ljudnivåer inomhus kan hållas på en låg nivå. Även gårdsmiljön bedöms få låga bullernivåer, eftersom den är helt kringbyggd.

Trafikkonsekvenser

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka den allmänna trafiksituationen i området i någon större utsträckning. Flertalet besökare bedöms komma till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

Samhällskonsekvenser

Vissa av eleverna i den gymnasieskola som planeras är under 18 år och därmed barn. Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Skolan har en trygg

innergård, som kommer att fungera som skolgård och miljön i anslutning till planområdet är trafiksäkerhetsmässigt säker, vilket bedöms som positivt.

Gymnasieskola och centrumlokaler bedöms kunna göras tillgängliga för personer med funktionsvariationer. Planområdet har inga stora höjdskillnader. Entré från gatunivån kommer att finnas, där hiss till samtliga våningsplan anordnas.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal ska upprättas.

2.4 Genomförande

Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för förändringarna inom kvartersmark.

Tekniska genomförandefrågor

Utrymning

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

Elever i en gymnasieskola klassificeras enligt AFS 2020:1 som arbetstagare, vilket medför krav på att tillfälliga utrymningsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga anordnas inom de ytor där självutrymning direkt till det fria ej är möjlig.

Grundkravet är att utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt ska utformas med tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Det ska finnas minst en utrymningsväg per plan eller entresolplan. Det finns dock vissa undantag från dessa krav (t.ex. utrymmen för tillfällig vistelse, små lokaler i markplan där gångavstånden är korta etc.).

I planerat projekt bedöms utrymningsdimensioneringen inte kräva assistans av räddningstjänstens höjdfordon/bärbar stege. Utrymning från lokaler ovan marknivå sker i huvudsak via något av de tre utrymningstrapphusen som betjänar byggnaden. Två av dessa mynnar mot innergård varifrån vidare utrymning till gata sker via huvudentré eller via inlastpassage.

Byggnaderna planeras att förses med heltäckande vattensprinklersystem.

Exploatör ska redovisa att utrymning är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Parkering

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. Om parkering enligt gällande policy och norm för mobilitet och parkering inte kan anordnas inom den egna fastigheten krävs avtal om nyttjanderätt.

Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Genomförandet av denna detaljplan kommer att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och fastighetsägare till Tuborg 1. Exploateringsavtalet upprättas i enlighet med 6 kap 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas i stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med iordningsställande av mark efter byggnation att göra.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Planändringen påverkar inte de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna i gällande detaljplan.

2.5 Planeringsförutsättningar

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Plandata

Planområdet består av fastigheten Tuborg 1, som är privatägd.

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i en till fyra våningar i rött tegel. Byggnaderna ligger utmed kringliggande gator och har en intern gård. I dag är byggnaderna tomma, bortsett från byggnaden längs Kronoborgsvägen, där det finns ett gym.



Figur 11. Snedbild över kvarteret sett från söder, fastigheten Tuborg 1 inom röd linje.



Figur 12. Fastigheten vid Tuborgsgatan. Infart/Ingång till fastigheten sker genom port mitt på byggnaden vid Tuborgsgatan. Infart till underjordiskt garage sker från Tuborgsgatan, vid den lägre byggnadsdelen, till höger i bild.



Figur 13. Inngården. Huvudbyggnaden rakt fram i bild är den äldsta byggnaden på fastigheten. Tegelbyggnaden, till höger i bild, är den före detta portvaktsbostaden.

Kulturmiljö

En antikvarisk förundersökning har genomförts (*Antikvarisk förundersökning, Tuborg 1, Malmö, Restaurera, 2022-09-20*). Den antikvariska förundersökningen beskriver byggnaderna och preciserar de kulturhistoriska värdena inom fastigheten Tuborg 1, med undantag för byggnadsdel mot Kronborgsvägen från 1948, som ej omfattas av planerad ombyggnad. Fokus ligger på byggnadernas exteriör, då interiören till stor del är förändrad.

Malmö Mekaniska Tricotfabrik, MMT, som tidigare låg på fastigheten Tuborg 1, är en viktig representant för berättelsen om Malmös industrihistoriska utveckling och textilhistoriska arv i synnerhet. Under slutet av 1800-talet etablerades ett stort antal textilfabriker i Malmö, vilka kom att prägla Malmös näringsliv och stadsbild ända in på 1970-talet, då de sista textilindustrierna lades ner och en drygt 100-årig textil era gick i

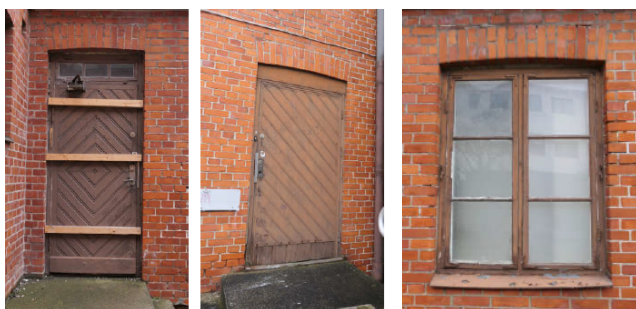
graven. I dag utgör fabriksbyggnaderna en länk till Malmös förr så dominerande tillverkningsindustri, där MMT är en av få industrilokaler som ännu finns bevarade. De kulturhistoriska värdena ligger framför allt i fabriksbyggnadernas, i huvudsak, välbevarade exteriörer, där det än idag är möjligt att avläsa stadens historia i stadsbilden. Interiören har genom åren genomgått omfattande förändringar där läsbarheten av byggnadernas ursprungliga funktion avsevärt försvårats.

Byggnadernas arkitektur följer den arkitekturhistoriska utvecklingen i Malmö och bland de signerade ritningarna framträder flera välkända Malmöarkitekter så som Yngve Herrström, Aage Schoug och Eiler Graebe. Den äldsta byggnaden (nr 1 i Figur 16 nedan), ut mot Västra Rönneholmsgatan, har fått en tidstypisk gestaltning med fasader i rött tegel och klassicistisk utformning. Byggnaden har en rustik industriarkitektur med påtaglig omsorg i detaljutformningen. Det röda teglet går som en röd tråd även genom de följande årens tillbyggnader under 1920, 1940 och 1950-talen, vilket skapar en väl sammanhållen miljö, trots olika gestaltning och fasaduttryck. Från 1940-talet framträder en mer saklig industriarkitektur utan åthävor. Att den sammantagna miljön i huvudsak är intakt, med alla dess årsringar, är ovanligt och vittnar om verksamhetens långa kontinuitet på platsen.

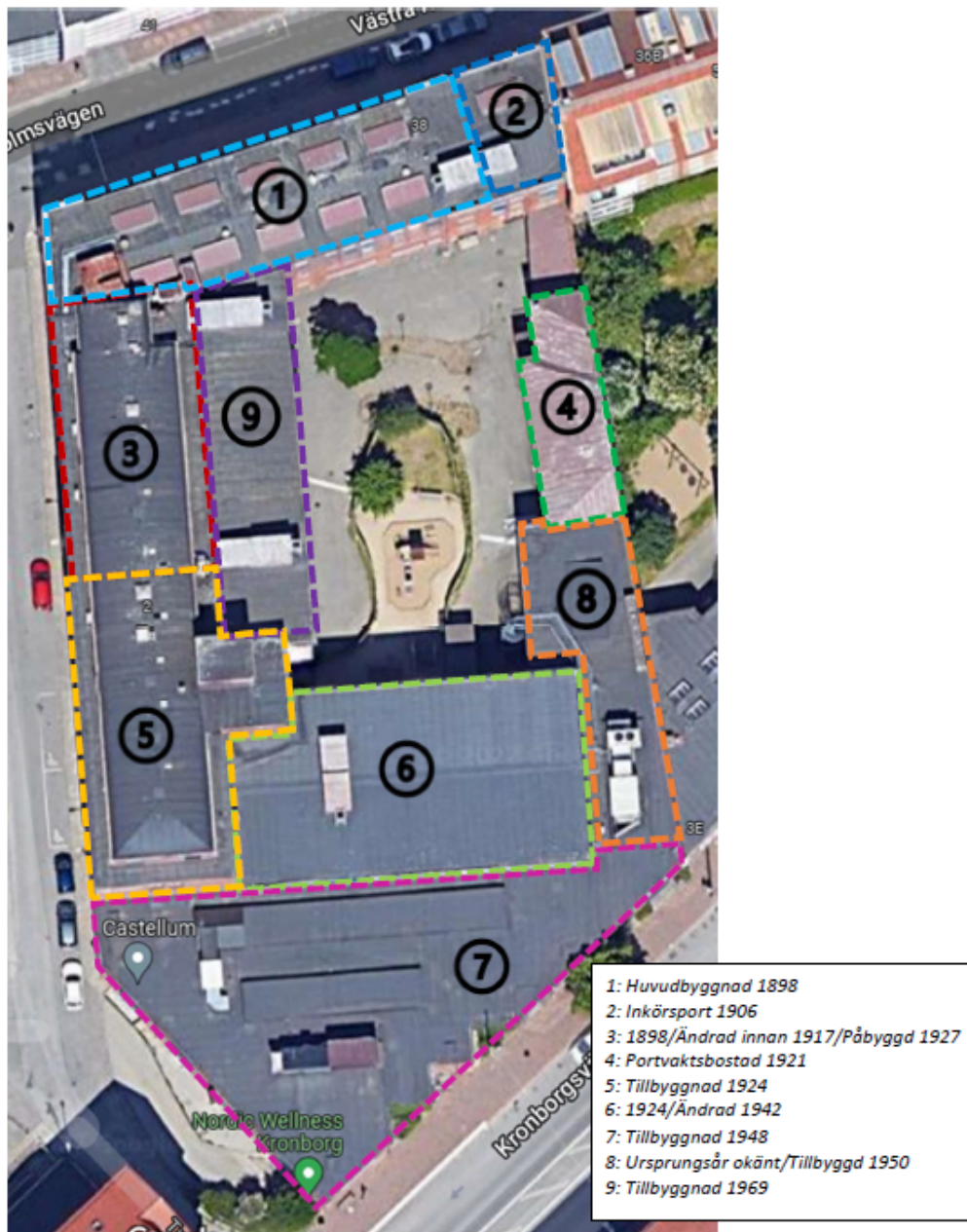
Bäst bevarad är huvudbyggnaden mot Västra Rönneholms vägen (nr 1 och 2, se Figur 16 nedan) och den före detta portvaktarbostaden (nr 4). De värdebärande delarna och karaktärsdragen för huvudbyggnaden är bland annat byggnadernas volym, tegelfasaden av rött maskinslaget tegel, dekorativa gesimser och listverk, fasadernas symmetriska fönstersättning, portgång med ursprunglig port i fernissad ek (sekundärt täckmålad utvändigt) och invändiga gjutna pelarkonstruktioner. De värdebärande delarna och karaktärsdragen för den före detta portvaktarbostaden är dess intakta volym, tegelfasader och med majoriteten av de ursprungliga, spröjsade fönstren med tidsenliga hörnbeslag. Värdebärande är också ursprungliga dörrar med mönstrad pärlspontpanel i trä, varav ett med spröjsat överljus. Interiört återfinns delar av ursprunglig planlösning och utförande.



Figur 14. Huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen. Fönstren med horisontell indelning sattes in år 1946 och ersatte tidigare spröjsat utförande. Porten är ursprunglig.



Figur 15. Ursprungliga portar och originalfönster på den före detta portvaktarbostaden.



Figur 16. Byggnader inom fastigheten Tuborg 1. Byggnaderna är numrerade utifrån när de uppfördes.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

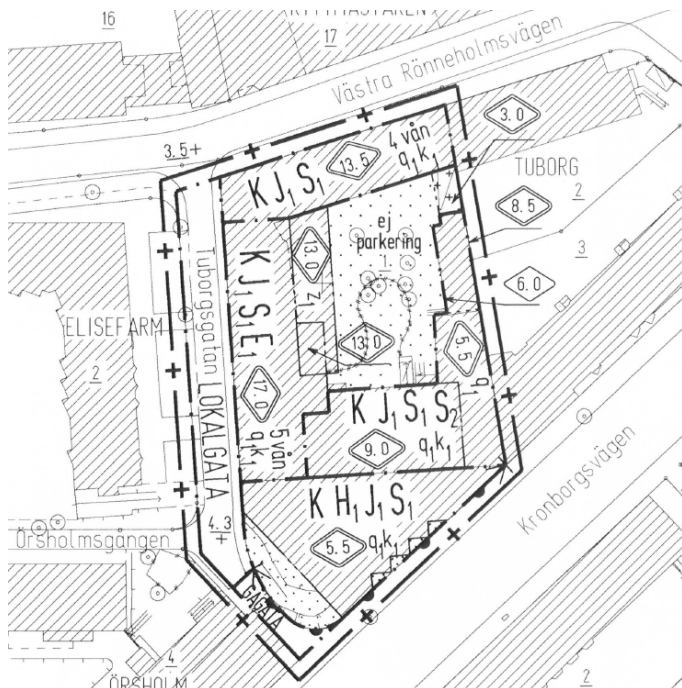
Planområdet berör område av riksintresse för kulturmiljövård. Motivet till riksintresset är att Malmös historia ska vara utläsbar. I gällande detaljplan är byggnadernas exteriör försedda med bestämmelse om varsamhet och rivningsförbud. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet redovisas i översiktsplanen som blandad stadsbebyggelse med en hög täthetsgrad. Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Berörd gällande detaljplan är Dp 4479. I gällande detaljplan är fastigheten Tuborg 1 planlagd för *vuxenstudier, förskola, kontor, handel (ej livsmedel), hantverk och andra inte störande verksamheter utan krav på skyddsavstånd*. Detaljplanen innehåller även skyddsbestämmelse som innebär att byggnaderna inom fastigheten inte får rivas och en varsamhetsbestämmelse som reglerar fasad- och fönster utformning och taktäckningsmaterial.



Figur 17. Plankarta till gällande detaljplan Dp 4479.

Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Policy och norm för mobilitet och parkering, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 för Burlövs kommun och Malmö stad
- Riktlinjer för exploateringsavtal, 2016

Utredningar till grund för planförslaget

- Parkeringsutredning Tuborg 1, Kreera Samhällsbyggnad 2022-09-15
- Fördjupad miljöteknisk markundersökning och riskbedömning inom fastigheten Tuborg 1, Sweco 2022-07-15

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Planchef

Anna Vindelman
Planhandläggare