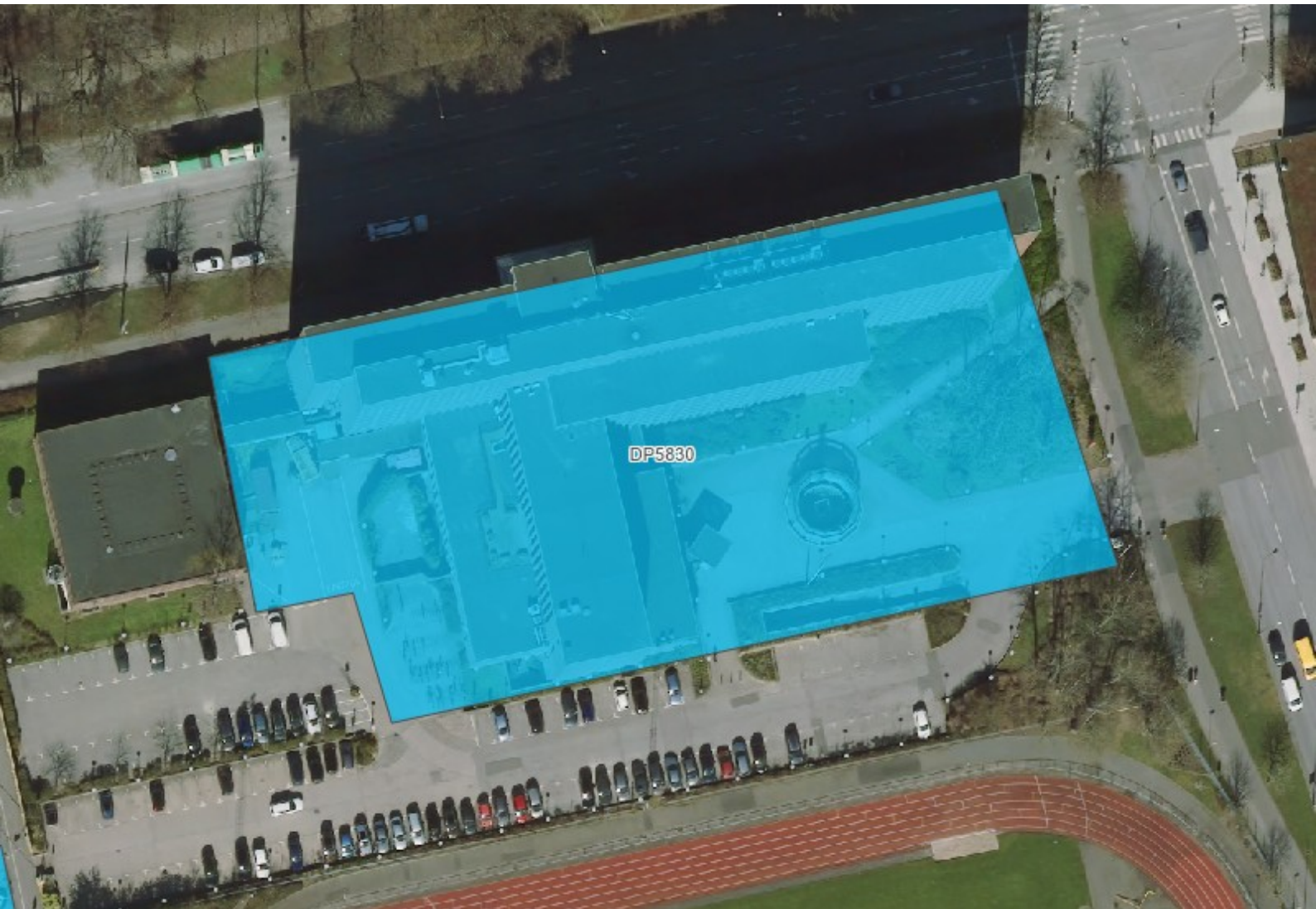


Drotsen 1

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag	1
Underlag till begäran om planuppdrag	2

Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger Stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Syfte (vad)

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att omvandla befintlig byggnad till bostäder, centrum och kontor. Omvandlingen ska ske med det vidare syftet att skapa en god boendemiljö och i ökad grad integrera planområdet med den omgivande stadsmiljön genom att öka kopplingen mot Regementsgatan. Utvecklingen ska vägas mot platsens kulturhistoriska värden.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Effektmål (varför)

Planläggningen motiveras av att:

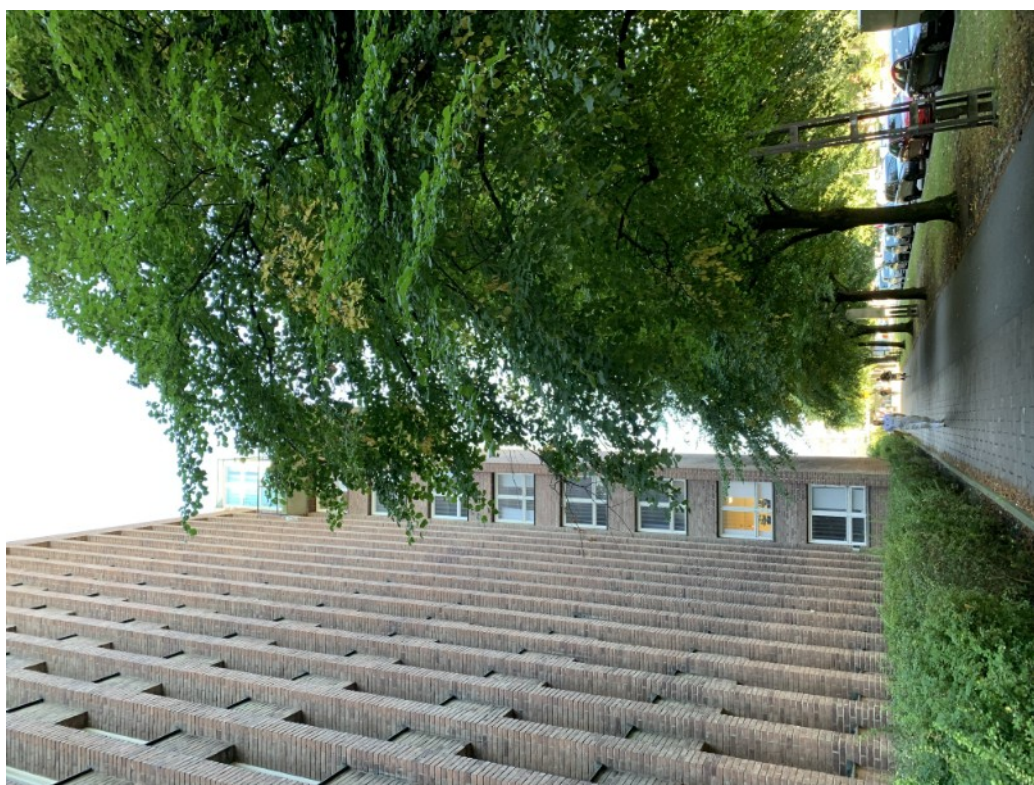
- Platsen omvandlas till att bli en mer välintegrerad, öppen, trygg och levande del av staden.
- Befintligt stråk längs Regementsgatan stärks.
- Platsens funktionsblandning ökar vilket innebär att den funktionsblandade stadsbebyggelsen utökas i ett mycket centralt och kollektivtrafiknära läge.
- Fler bostäder inom ramen för storstadspaketets bostadsåtagande.
- Befintlig malmöikonisk byggnad bevaras, utvecklas varsamt och används vilket innebär ett effektivt resursutnyttjande.

Stadsbyggnadsidé (vad och varför) och beskrivning av planläggningen

Idag nyttjas planområdet för kontor. För att uppnå de listade effektmålen avser planprocessen pröva en omvandling av befintlig byggnad till att övervägande innehålla bostäder tillsammans med kontor och publika funktioner. Antalet bostäder som kan rymmas inom byggnaden beror på lägenhetsstorlek och fördelning av funktioner. En tidig uppskattning är att cirka 100-150 mindre lägenheter kan tillskapas.

Vid transformation av byggnaden är dess antikvariska och värdebärande karaktärsdrag en förutsättning. Detaljplanen ska säkerställa skydd och bevarande av såväl byggnadens exteriörer som interiörer i syfte att värna platsens kulturhistoriska värden, men också pröva välmotiverade förändringar för att skapa en god helhet som bostads- och stadsmiljö.

Planområdets norra sida mot Regementsgatan ger idag ett mörkt och introvert intryck och utgör cirka 110 meter fasadlängd utan entréer. Regementsgatan är ett vältrafikerat stråk med gång- och cykel. I syfte att stärka stråket och i högre grad aktivera den befintliga byggnaden avser kommande planprocess pröva flera entréer och en blandning av funktioner i byggnadens bottenvåning ut mot gatan. Detta kan röra sig om en blandning av såväl bostäder och kontor som publika lokaler.



Byggnaden saknar idag entréer och funktionell kontakt mot Regementsgatan. Den vältrafikerade gång- och cykelbanan har en grön inramning. Mått för förgårdsmark blir oförändrad i och med ny planläggning, förgårdsmarken kan utformas annorlunda i syfte att möjliggöra nya entréer.

Ytterligare en åtgärd för att öppna området mot Regementsgatan och skapa möjlighet för rörelser in i kvarteret är att pröva rivning av den lägre sammanbyggnaden som förbinder huvudbyggnaden med datorhallsbyggnaden. I och med öppningen har lågdelens västra fasad förutsättningar för att bli mer publik. I lågdelens bottenplan ligger kontorsbyggnadens gemensamma utrymmen, bland annat

restaurang, vilka till viss del kan göras tillgängliga för allmänheten genom nya entréer mot väster. Den befintliga byggnaden datorhallen (utanför detaljplanens avgränsning) kan eventuellt nyttjas för lokaler vilka bidrar till att levandegöra såväl passagen mot huvudbyggnaden som stråket längs Regementsgatan.



Passagen mellan huvudbyggnad till vänster och datorhallsbyggnaden till höger samt murar mot Regementsgatan. Sammanbyggnaden föreslås att rivas för att öppna upp passagen.



Huvudbyggnadens södra och lågdelens östra sida där bostadsgård bedöms lämplig. Huvudentrén på lågdelens östra sida är uppförd senare och kan eventuellt komma att tas bort.

En viktig del i att säkerställa boendekvalitet är att skapa utrymme för bostadsgård på mark. Bostadsgård föreslås därför i den sydöstra delen av planområdet där förutsättningarna bedöms goda för att rymma kvaliteter vad gäller vistelse, möten och lek. Ytan har goda funktionsmått, är i stort trafikfri, avskild, lugn och grön. Gårdens slutliga storlek studeras i det kommande planarbetet. Bostadsgård på mark kan även kompletteras med gemensamma terrasser och privata balkonger. Fasadändringar för balkonger, nya upptag för entréer, fönsterpartier med mera, liksom eventuell rivning av tillbyggnad för huvudentré, prövas i planprocessen.

Befintligt garage och garagedeppart avses fortsatt att nyttjas för parkering. Angöring förväntas fortsatt ske inom Drotsen 1 men behöver studeras vidare inom planprocessen.



Planskiss som visar preliminär planområdesgräns (röd linje) och översiktlig disposition för planområdet med en västlig mer publik sida och östlig privat och boendeorienterad sida. Bottenplan mot Regementsgatan och passage i väster behöver studeras i syfte att möta omgivningen vad gäller entréer, funktioner och fönsterpartier (orange markering).

Planområde och avgränsning

Aktuell detaljplan avser del av fastigheten Drotsen 1 och avgränsas till att omfatta huvudbyggnaden med de närmast tillhörande kringytorna. Planarbetet kommer möjlighet för påbyggnader eller nya byggrätter inom Drotsen 1 inte att studeras. Aktuell detaljplan ska bevaka och inte omöjliggöra eventuell framtida utveckling inom fastigheten.

Mellananvändning för datorhallen hanteras inte inom detaljplanen.

Avvägningar

Viktiga avvägningar inom det kommande planarbetet är bevarande av platsens antikvariska värden, i relation till genomförbarhet och nödvändig förändring för att uppnå

formulerade effektmål om god boende- och stadsmiljö, särskilt mot Regementsgatan.

Andra viktiga ställningstaganden är disposition av byggnad i relation till entréer och utemiljö.

Planförutsättningar

Platsen

Planområdet ligger i västra Malmö och gränsar i norr direkt till Regementsgatan och vidare till Slottsparken. Befintlig byggnad, som uppfördes 1965 och är ritad av arkitekten Klas Anselm, är E.ON:s huvudkontor. Byggnaden har ett antikvariskt värde. Den är uppförd i rött tegel i fem till tio våningar och har källare. Byggnadsvolymen delas in med en lågdal mot söder och en högdal mot norr. Högdelen består av skivor som är förskjutna i både höjd- och djupled. Även lågdelen består av flera skivor. Hela byggnaden har en stark vertikalitet som förstärks av tegelpelare i fasaden. Mot Regementsgatan finns på det översta planet en balkong med ett utskjutande burspråk som enda uppbrytande element i den annars enhetliga och repetitiva fasaden. Interiört hyser byggnaden stora kvaliteter främst i de gemensamma utrymmena för foajéhall, trapphus, restaurang och hörsal. Inom fastigheten Drotsen 1 finns även ett underjordiskt garage, parkeringsplatser på mark och en lägre datorhallsbyggnad som är sammanbyggd med huvudbyggnaden. Bebyggelsen vänder sig med entréer och angöring mot söder och saknar funktionell anknytning till Regementsgatan. Byggnaden bidrar därmed till en lång och sluten fasad mot gatan, utan stadsmiljöfrämjande egenskaper.

Byggnaden utgör en ikonisk och monumental fond för stadsbilden intill gatan och Slottsparken och är en del av det institutionsstråk som följer Regementsgatan. Sammanhanget

präglas av solitära, stora volymer i en funktionalistisk kontext. Regementsgatan planeras att byggas om inom ramen för Storstadspaketet (SSP) linje 4, området ligger således som en del i Storstadspaketets bostadsåtagande. Söder om fastigheten ligger Hästhagens idrottsplats (IP), i väster Kronprinsen och i öster Carl Gustafs väg och vidare Borgarskolans skolkvarter.

I planområdets västra del löper i nord-sydlig riktning en ledningskulvert för VA.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan PL554 från 1960 som anger kvartersmark för Handel med byggrätt upp till nio våningar om maximalt 23 000 kvm BTA.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Malmö's översiktsplan anger blandad stadsbebyggelse med den högre täthetsgraden för fastigheten som ingår i område för centrum och fotgängarzon. Det betyder att planeringen ska verka för mer och större innerstad med bl a utåtriktade verksamheter i bottenvåningar i strategiska lägen och att fotgängares framkomlighet särskilt ska beaktas. Fastigheten är klassad med befintlig karaktär institutioner och berörs bl a av riktlinjer för stadens donationsjordar. Översiktsplanen anger att donationsjordarnas strukturerande och karaktärsskapande roll är viktig att bevara. Institutionsbyggnadernas placering och då speciellt institutionsbältet utmed Drottninggatan och Regementsgatan med hus i park, är en betydelsefull del av stadens karaktär som inte får förvanskas eller byggas bort. I översiktsplanen anges också att stora uppvuxna träd ofta är en viktig del av gestaltningen inom institutionsområdena. Angränsande Carl Gustafs väg, som binder samman Slottsparken och Pildammsparken, är utmärkt som en existerande grön koppling.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens
granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte
medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§
miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska
därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att
redovisas i planbeskrivningen.

Denna bedömning motiveras av att planområdet utgörs av
redan ianspråktagen mark och att föreslagen markanvändning
inte bedöms ha någon negativ miljöpåverkan.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

Fördelning och disposition av funktioner inom byggnad och
mark behöver studeras inom planarbetet.

I planarbetet bedöms preliminärt följande frågor kräva vidare
utredning:

- Markmiljö utifrån känslig markanvändning och föroreningar i befintlig byggnad.
- Antikvarisk förundersökning, antikvarisk konsekvensbedömning och underlag för planreglering.
- Dagvatten och skyfallshantering för hela fastigheten.
- Tekniska krav så som dagsljus, utrymning, rumshöjd, tillgänglighet.
- Omgivningsbuller från vägtrafik.
- Bostäder i relation till närliggande fritidsändamål, störningar i form av ljud och ljus.
- Angöring för avfallsfordon, leveranser, räddningstjänstens fordon med mera.
- Eventuellt trädinventering.

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan eller ha ett betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Sökande

Heimstaden Drotsen AB.

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

- PL554
- FIB 105D

Motiv till planläggningen

Motiv till planläggningen är de ovan formulerade effektmålen samt att byggnaden kommer tomställas då E.ON flyttar sommaren 2023. Ny detaljplan är en förutsättning för att ge byggnaden en bredare användning.