

## Munken 1

### TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

Ändring av detaljplan .....	1
-----------------------------	---

# Ändring av detaljplan

Denna detaljplan har ändrats genom beslut den 30 mars 2023.  
Ändringen vann laga kraft [datum för laga kraft]

## Bakgrund till ändringen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att inreda vinden i befintligt bostadshus för att tillskapa ytterligare lägenheter. Tidigare gällande detaljplan har en bestämmelse som inte medger detta.

Markanvändningen B - kvartersområde för bostadsbyggnader omprövas inte som sådan, utan enbart lämpligheten av att inreda vinden.

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

## Ändringens innebörd och motiv till regleringar

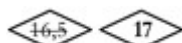
Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 110 (Stadsplan PL 110, år 1935). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Munken 1 (se Figur 1).

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras. Nedan redovisas också planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser, eller delar av planbestämmelser, som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Stadsplan PL 110) gäller fortsatt.

## Stadsplan PL 110

*Stadsplanens plankarta*

∇ ~~Våningsantal enligt stadsplanebestämmelserna:~~



Område, varå byggnad får uppföras till viss höjd över gatans plan.

*Stadsplanens bihang (Bihang 232)*

## Våningsantal

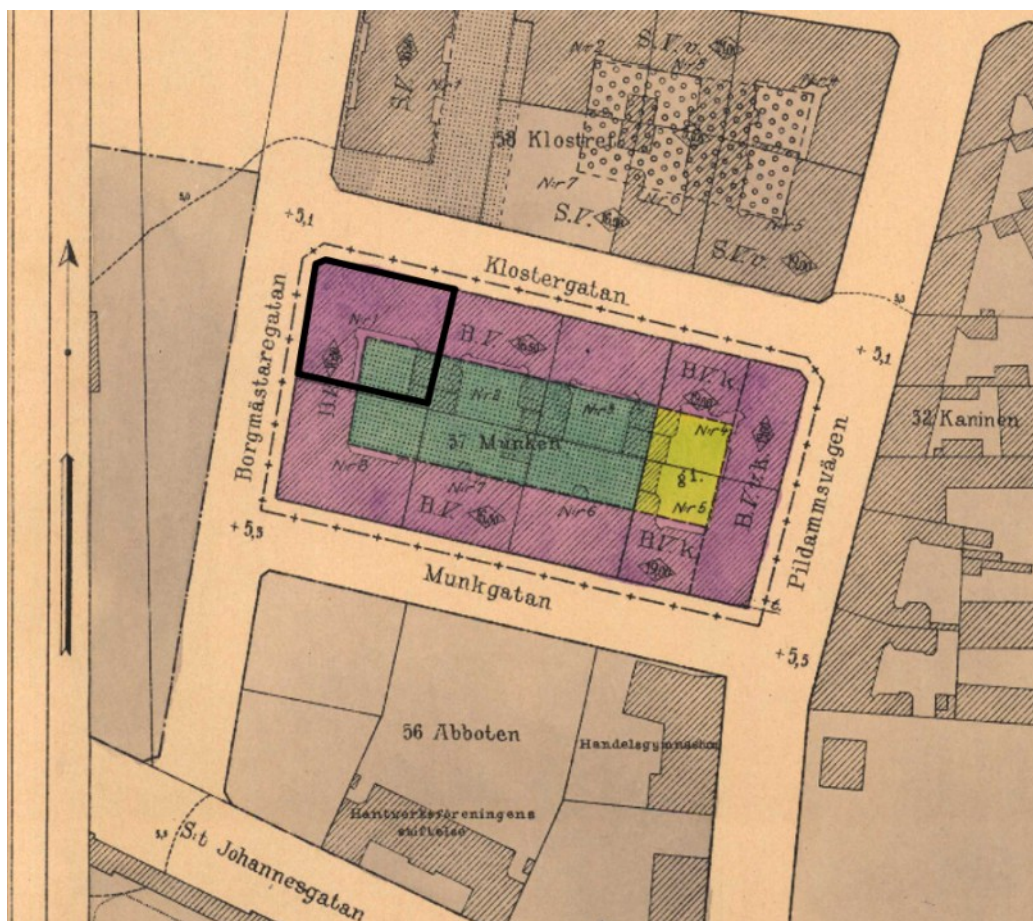
3) Med prickning betecknat område får ~~icke bebyggas~~ **endast bebyggas med mindre komplementbyggnader, om högst 45 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Högsta nockhöjd är tre meter.**

~~5) Inom med V betecknat område får byggnad uppföras med högst fem våningar. Utöver medgivna våningsantal får vind icke inredas, dock äge byggnadsnämnden för med v betecknat område medgiva, att vind inredes för det ändamål och i den utsträckning, byggnadsnämnden prövar lämpligt.~~

*Nya varsamhetsbestämmelser*

**Byggnadens takfall mot gata ska vara av enkupigt, glaserat, rött lertegel och bibehållas till sin utformning och karaktär. Inga ytterligare takfönster eller takkupor får tillföras (4 kapitlet 16 § p.2)**

**Kupa med lastlucka i takfall mot gård ska bibehållas till sin karaktär (4 kapitlet 16 § p.2)**



Figur 1. Utdrag ur gällande detaljplans plankarta (PL 110). Område som berörs av ändring av detaljplan är markerat med svart, heldragen linje.

## Beskrivning av planändringen

### Bebyggelse

Bestämmelse om att byggnaden endast får innehålla fem våningar och att vinden inte får inredas för bostadsändamål tas bort. Detta för att möjliggöra bostäder på vindsvåningen (våning sex). Planändringens genomförande bedöms möjliggöra cirka fem lägenheter i varierande storlek (23–127 kvadratmeter boarea vardera), alternativt cirka åtta lägenheter (om de utgör högst 35 kvadratmeter boarea vardera) på vinden.

Tillägg och ändringar behöver ske med respekt för både områdets och byggnadens värde och karaktär, samt utformas och placeras så att upplevelsen av takets ursprungliga form och byggnadens karaktär bibehålls.

Till skydd för byggnadens arkitektur- och kulturmiljövärden läggs en varsamhetsbestämmelse till. Byggnadens takfall mot gata ska vara av enkupigt, glaserat, rött lertegel och bibehållas till sin utformning och karaktär. Det orörda taklandskapet ska hållas fritt från ingrepp som påverkar taket, vilket innebär att inga nya tillägg som förändrar taket mot gatan är tillåtna. Vidare ska kupa med lastlucka i takfall mot gård bibehållas till sin karaktär. Bestämmelserna syftar till att skydda den utformning och karaktär som byggnadens tak har vid tiden för denna planändring genom att bibehålla volym, form, material och färgsättning.

Ny varsamhetsbestämmelse påverkar inte möjligheten att uppföra tillägg, i form av takkupor, mot gården.

Bestämmelse om byggnadshöjd ändras till 17 meter. Detta för att göra befintlig byggnad planenlig. Regleringen av byggnadshöjd påverkar inte möjligheten att uppföra tillägg, i form av takkupor, mot gård. Detta eftersom byggnadshöjd endast är beräkningsgrundande mot gata.

Ändringar av en byggnad ska alltid utföras varsamt, med hänsyn till bland annat byggnadens karaktärsdrag, kulturhistoriska och konstnärliga värden, i enlighet med 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen.

### *Utemiljö*

Bestämmelse om att gården inte får bebyggas ändras till att gården får bebyggas med mindre komplementbyggnader om totalt högst 45 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Detta för att göra befintliga komplementbyggnader planenliga samt möjliggöra för omdisponering av yta för avfallshantering och cykelparkering, då dessa ska nyttjas av fler. Vid tiden för planändringen finns komplementbyggnader på gården på cirka 40 kvadratmeter.

Högsta nockhöjd för komplementbyggnader inom med prickning betecknat område är tre meter.

## **Konsekvenser av ändringen**

### **Parkering**

#### *Bil*

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 två bilplatser för tillkommande bostäder på vinden. 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.

Parkering för bil kan inte anordnas inom fastigheten utan behöver lösas genom exempelvis parkeringsavtal på annan fastighet.

För lägenhet större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Parkering för rörelsehindrades fordon ska i första hand placeras inom kvartersmark.

#### *Cykel*

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

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 10 cykelplatser för tillkommande bostäder på vinden.

Parkering för cykel kan lösas inom fastigheten, i källare eller på gården.

## **Avfallshantering**

Nuvarande avfallshanteringssystem kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena. Vid planeringen av avfallshantering är det viktigt att utrymmen utformas för fullständig sortering och att avfallshantering 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 som kan ta hand om fler avfallsfraktioner.

Avfallshantering ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Backande fordonsrörelser 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 markplan.

## **Bedömning av miljöpåverkan**

Planändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planändringen bedöms inte påverka miljön eftersom ändringen av detaljplan enbart berör redan bebyggd och sedan länge ianspråktagen mark.

## **Konsekvenser för miljö och hälsa**

*Stadsbild*



Planändringen bedöms inte påverka stadsbilden.  
Förändringarna bedöms som små och upplevs inte på håll.

### *Gestaltning och arkitektur*

Planändringen påverkar taket mot innergården. Inga nya tillägg får tillföras mot gata.

### *Kulturmiljö*

Kvarteret berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Detta eftersom förändringen av befintlig bebyggelse och miljö inte bedöms påverka stadsplanemönster, stadens siluett, miljöer eller de byggnader som är uttryck för riksintresset.

Helhetsupplevelsen av kvartersstadens taklandskap bedöms inte påverkas negativt eftersom det exponerade takfallen mot gata hålls fria från tillägg och bevaras till sin form och karaktär. Vidare bevaras även kupa med lastlucka i takfall mot gård till sin karaktär.

### *Dagsljus och utblickar*

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

I planärendet har en dagsljussimulering tagits fram för samtliga lägenheter på vinden: Ombyggnad av vindsvåning, dagsljusutredning – del av vindsutredning (Kamikaze Arkitekter, 2020-10-20). Utredningen visar på en godkänd dagsljusfaktor i samtliga simulerade rum, under förutsättning att de åtgärder som föreslås i utredningen genomförs.

Sammanfattningsvis bedöms förutsättningarna för att klara dagsljuskraven för de tillkommande bostäderna som goda. Taket, där tillägg planeras, ligger fritt och skymms inte av högre byggnader eller andra konstruktioner. Planändringen bedöms inte heller försämra dagsljusförhållandena för befintliga lägenheter. Förutsättningar för att klara dagsljuskravet bedöms möjligt utifrån BBR:s krav på dagsljus.

I BBR regleras också utblickar från fönster. Minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer.

Alla rum där människor vistas mer än tillfälligt bedöms kunna uppfylla BBR:s krav på utblickar.



Figur 2. Dagsljussimulering av vindspanet (Intervall DF 1–2). En sämre dagsljusfaktor i lägenhet 02 beskrivs bero på att befintliga fönster mot gatan inte ändras. Inflödet av ljus påverkas av takvinkeln samt av att befintlig konstruktion hindrar möjligheten till takfönster. För att komplettera dagsljuset i denna lägenhet föreslås exempelvis installation av en ljusstunnel (så kallad Solatube). Källa: Kamikaze Arkitekter, 2020-10-20.

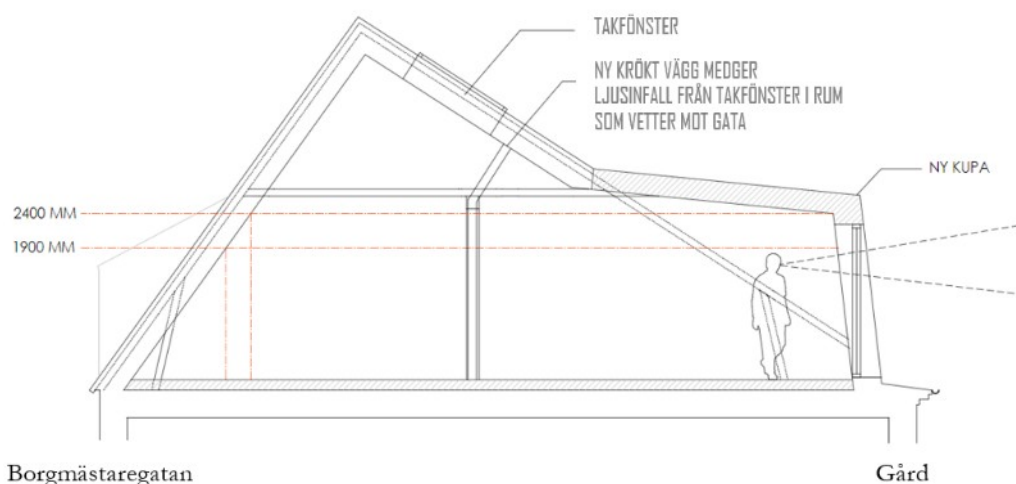
### Ljudisolering och rumshöjd

Ljud från installationer och hissar samt från angränsande utrymmen utifrån ska dämpas i byggnader som innehåller bostäder. Detta ska ske i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet. Kravet är normalt uppfyllt om de ljudnivåer som anges i allmänna råd till BBR uppnås.

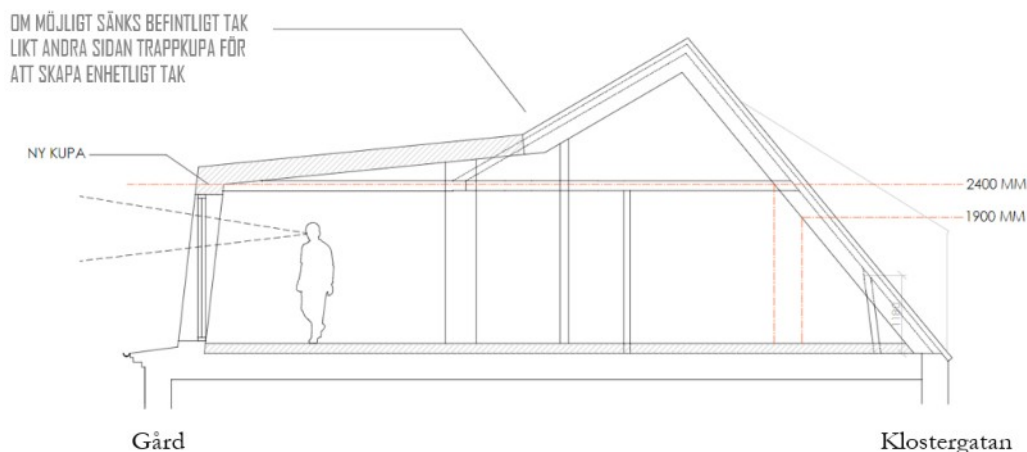
Vid inredning av vindar till bostäder är det viktigt att tillräcklig plats finns för ljudisolering från ljud, såväl utifrån bostaden som inne i bostaden samt även för att dämpa stegljud till underliggande lägenheter.

I BBR regleras rumshöjd. Rumshöjden i bostäder, inredda i flerbostadshus, ska vara minst 2,40 meter. I begränsade delar av rum får denna rumshöjd underskridas. I sådana delar av rum där ståhöjd behövs får rumshöjden dock inte vara lägre än 2,10 meter under horisontella delar av tak eller 1,90 meter under snedtak.

Förutsättningar finns att klara en tillfredställande rumshöjd efter isolering av golv och tak.



Figur 3. Möjlig utbyggnad. Principsektion genom vindsvåning (plan sex) utmed Borgmästaregatan som redovisar föreslagen utformning av tillägg mot gården.



Figur 4. Möjlig utbyggnad. Principsektioner genom vindsvåning (plan sex) utmed Klostergatan som redovisar föreslagen utformning av tillägg mot gården.

### *Fastighetsgemensamma resurser och system*

Tillkommande lägenheter på vinden påverkar fastighetens gemensamma resurser och system genom att tekniska system, gemensamma lokaler och gårdsmiljö behöver delas av fler boende.

Det vatten- och avlopps- samt elsystem som finns på fastigheten i dag, bedöms tillräckligt för de tillkommande lägenheterna på vinden och inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

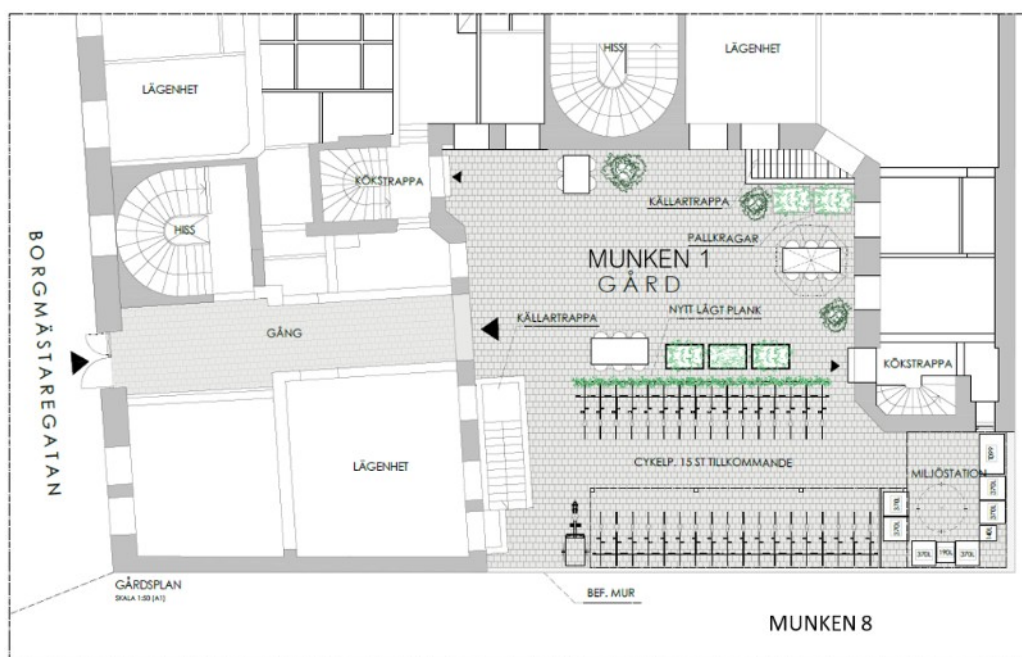
Fastighetens vind används idag som förråd. I vindens centrala del finns utrymmen som är inredda, medan det i de andra delarna finns råvind med vindsförråd. Förråd för befintliga samt nya bostäder kan lösas i källare och på vinden, dels med befintliga, dels med nya förråd. Befintliga inredda utrymmen på vinden tas bort och ersätts med vindslägenheter. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Tillkommande lägenheter på vinden kan påverka gårdsmiljön genom att denna ska delas av fler. Negativa konsekvenser av detta bedöms kunna undvikas genom att gården disponeras bättre och att minskningen av ytor kompenseras genom upprustning, så att plats skapas för både utevistelse,

cykelparkering och vid behov avfallssortering. Möjliga åtgärder vid en gårdsupprustning på fastigheterna är att tillföra grönska samt effektivisera placeringen av cykelparkering och miljöhus, så att vistelseytor för lek och samvaro inte minskar (för möjligt förslag, se illustration figur 5).

Önskvärt är att upprustningen av gårdsmiljön inte medför en ökad hårdgörningsgrad inom fastigheten. Det är även önskvärt att åtgärder som skyddar bostadsbyggnaden från vatten inte hindras. Möjliga åtgärder för att minska avrinningen på gården är exempelvis ytor för fördröjning såsom planteringar eller växtbeklädda tak.

Om föroreningar framkommer i samband med eventuella rivningsarbeten eller annan markbearbetning, ska detta anmälas till miljöförvaltningen enligt 10 kapitlet 11 § miljöbalken.



Figur 5. Illustration som visar förslag till möjlig gårdsupprustning för fastigheten Munken 1. Befintlig cykelparkering och miljöhus syns längst ner i bild. Ytterligare cykelparkering kommer förläggas på gården samt kompletterande parkering i källare. Gården föreslås kompletteras med fler uppehållsmöbler samt utökad grönska.

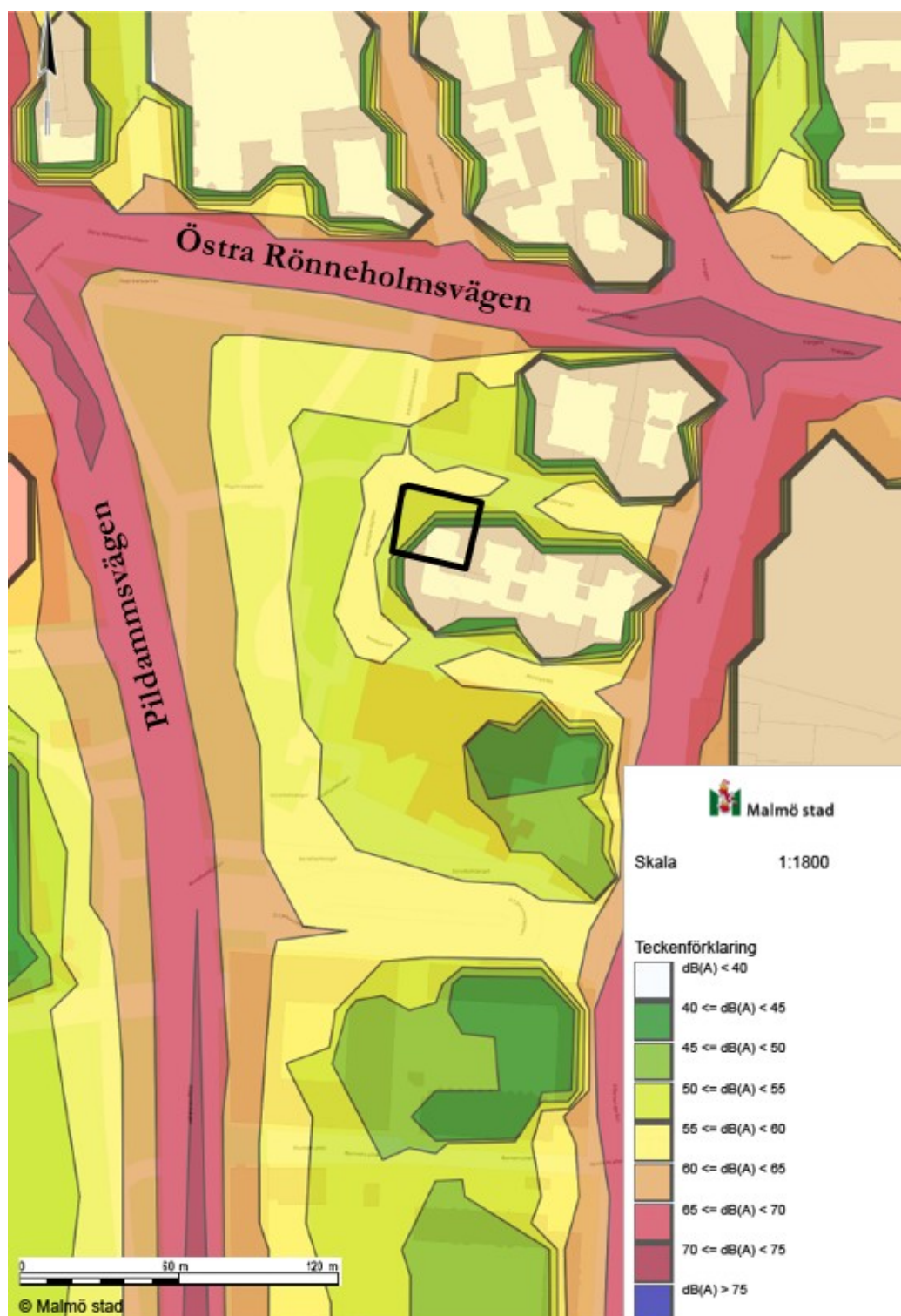
### *Omgivningsbuller*

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter boarea är motsvarande nivå 65 dBA. Vid en uteplats bör bullernivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid uteplatsen bör den maximala ljudnivån inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger i timmen mellan klockan 06.00 och 22.00.

Om det inte går att innehålla värdet 60 dBA vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid små lägenheter) bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00.

Vad gäller uteplatser är det tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdena.

Fastigheten ligger skyddat ifrån större trafikleder/gator. Trafikbullernivåer bedöms inte överskridas, eftersom tillkommande bostäder är belägna högst upp i huset.



Figur 6. Beräknade ekvivalenta bullernivåer från väg. Planområdet är markerat med svart linje. Källa: Miljöförvaltningen, Malmö stad (2016).

### Trafikkonsekvenser

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka den allmänna trafiksituationen i området. Tillskottet av lägenheter är litet. Fastigheten är centralt placerad och tillgången till kollektivtrafik

stor, vilket bedöms ge boende och besökare möjlighet att röra sig till och från planområdet med kollektivtrafik, per cykel och till fots.

### *Konsekvenser för fastigheter*

Planändringen föranleder ingen förändring gällande fastighetsbildning.

## **Samhällskonsekvenser**

### *Tillgänglighet*

Lägenheterna nås via ett huvudtrapphus och två mindre trapphus. Äldre hiss finns, till våning fem.

Inredning av vindslägenheter, högst 35 kvadratmeter boarea, medger reducerad tillgänglighet och kräver inte hiss, vilket gör att boendet inte är riktat till alla målgrupper. Tillgång till parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) är inget krav för lägenheter som är högst 35 kvadratmeter.

Vid lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea kommer krav på full tillgänglighet att ställas i bygglovsskedet på samtliga bostadslägenheter och bostadskomplement.

För lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Om det för fastigheten uppstår kompletterande behov av PRH-plats på allmän platsmark kan ansökan göras hos fastighets- och gatukontoret (se även avsnitt Konsekvenser av ändringen – Parkering).

### *Kommunal service*

Planändringens genomförande bedöms inte innebära någon större belastning för närliggande kommunal service som till exempel förskola och/eller skola.



## **Genomförande**

### **Utrymning**

I planerat projekt behöver tillkommande lägenheter kunna utrymmas utan räddningstjänstens medverkan, eftersom räddningstjänsten saknar åtkomlighet till dessa lägenheter från gatufasad. Egenutrymning löses vanligtvis genom anordnande av Tr2-trapphus eller tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar.

I planerat projekt har samtliga lägenheter tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar via gemensam utrymningskorridor. Trapphus, korridorer och dörrar ska utformas och anpassas enligt krav i BBR – Brandskydd. För att innergården ska anses som säker plats ska möjlighet att nå gata, genom annat trapphus än den entré som betjänar aktuella trapphus/vindslägenheter, säkerställas.

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.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### **Förutsättningar**

## **Bakgrund och organisation**

### *Motiv för planläggningen*

Planändringen motiveras av att fler bostäder kan skapas i ett centralt läge utan att ta ny mark i anspråk. Ändringen motiveras även av att fastigheterna ligger inom det område som berörs av den så kallade Sverigeförhandlingens satsning *Storstadspaketet*, vilket innefattar mål om nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. Planändringen bidrar därmed till ett effektivt markutnyttjande med bostäder inom influensområdet.

### *Planförfarande*

Ändringen av detaljplan handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

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

### *Medverkande*

Ändringen av detaljplan har handlagts av stadsbyggnadskontoret. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Räddningstjänsten Syd och kulturförvaltningen deltagit.

## **Område där ändring av detaljplan görs**

### *Plandata*

Området som är föremål för ändring är en del av kvarteret Munken i Rådmansvången i Malmö. Fastigheten ligger öster om Magistratsparken och omgärdas av gatorna Klostergatan

och Borgmästaregatan samt fastigheterna Munken 2, 8 och 7. Fastigheten som är föremål för ändring heter Munken 1.



Figur 7. Område där ändring av detaljplanen görs är markerat med röd linje.

### Bebyggelse

Fastigheten Munken 1 ligger exponerat mot Magistratsparken i väst och ingår i ett kvarter med bebyggelse från 1910-talet. Kvarteret är i jugendstil med inslag av historiserande stil i form av holländsk renässans. Byggnaden på fastigheten Munken 1 är uppförd efter ritningar av August Stoltz och är ett exempel på den typ av stadsmässig stenstadsbebyggelse som uppfördes i Malmö runt sekelskiftet 1900 med en tidstypisk utformning som är välbevarad.

Byggnaden är ett hörnhus i fem våningar med högrest sadeltak som har en sammanhållen takfot med övriga byggnader inom kvarteret.

Inom fastigheten finns idag tre mindre utrymmen som är inredda på vinden, angivna som putsad vind på arkivritningar från 1913, och som faktiska lägenheter på uppmättningsritningar från 1928. Lägenheterna är försedda med radiatorer och snickerier som är lika de ursprungliga i byggnaden i övrigt, vilket antyder att de sannolikt inretts redan 1913. I anslutning till korridoren finns en före detta gemensam toalett som inte är i funktion idag. Byggnadens vind består i övrigt av lägenhetsförråd och torkvind.

Takfallen mot Klostergatan och Borgmästaregatan är belagda med glaserade, enkupiga takpannor i tegel från Frederiksholms teglværk i Köpenhamn. De befintliga takpannorna är original från när huset byggdes och de är av stort värde. Deras utseende vad gäller form, ytbehandling och kulör är en väsentlig del av husets ursprungliga arkitektur. Takpannorna är lagda på ett ålderdomligt sätt (understrukna på öppen läkt) vilket är ovanligt på bostadshus från den här tiden.

Längs takfoten finns en gesimsränna i plåt. Ovanför burspråken finns nätta släpkupor med tegelbelagt tak och plåtklädda sidoväggar. Mot gata finns franska balkonger (som ersatte tidigare balkonger under 1970-talet).

Takfallen mot gården är belagda med sentida tegelimiterande plåt. Vid två av trapphusen är fasaden förhöjd en våning. I hörnet där en av kökstrapporna går upp på vinden och ett vindsrum är inrett finns en stor kupa med plåtklädd front och pulpettak. Det finns även en kupa med inlastningslucka. Kupan är klädd i röd plåt och de ursprungliga dörrarna till lastluckan är bevarade spegeldörrar i trä. I takfall mot gården finns även skorstenar som har klätts med plåt.

Fasaderna Klostergatan och Borgmästaregatan är slätputsade och färgade i en ljus röd kulör. Sockelvåningen är markerad genom en mörkare färgsättning och med bandrusticerad puts. Det finns en låg, utkragande sockel klädd i natursten. På varje

gatufasad finns två burspråk, och på dessa finns vitmålade ornament i form av festonger. Gavelröset är utformat som en trappstegsgavel med voluter som är gråmålade. I övrigt är fasaderna i princip odekorerade.

Mot gården är fasaderna murade i kryssförband i rosa tegel (troligtvis en slags kalkcementsten) med en bröstning murad i rött tegel. Balkongerna mot gården är från 1970-talet då de ersatte ursprungliga balkonger. Från gården finns även entréer till kökstrappor och källare (via källartrappa).

I källaren finns bland annat förråd, pannrum, tvättstuga och hushållskällare.

Enligt Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad (Malmö stad, 2005) ingår kvarteret i karaktären "Sluten kvartersstad". Enligt programmets rekommendationer är vindsinredningar med lämplig utformning ofta möjliga på branta hustak, medan de däremot är olämpliga mot gatan på byggnader med obrutna eller flacka tak. På dessa får i stället övervägas takfönster eller möjligen kupor mot gården, där miljön ofta är mindre känslig.



Figur 8. Kvarteret sett från nordväst. Område där ändring av detaljplanen görs är markerat med röd linje.

### Kulturmiljö

Kvarteret berörs av riksintresse för kulturmiljö, M:K 114 Malmö, vilket innebär att förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer som riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Riksintresset motiveras som en storstadsmiljö, residensstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.

Uttryck för riksintresset som berör den aktuella fastigheten bedöms vara "Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt" och "Den täta stenstadsbebyggelsen i storstadsmässig skala".

Området är även redovisat som särskild värdefull kulturmiljö i översiktsplanen, vilket innebär att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med detaljplanering, bygglovsbeslut eller andra ändringar, så att värdena så långt möjligt kan bibehållas och förändringar kan bidra positivt till kulturmiljön. Hänsyn ska tas till såväl helhet som till de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värden.

Kvarterets byggnader är alla ritade 1912 och likartade i sin utformning med putsade fasader, burspråk och trappgavlar som markerar kvarterets hörn. August Möller ägde fram till cirka 1920 alla fastigheter i kvarteret utom Munken 6 (Munkgatan 3), och det är troligt att avsikten var att bebygga hela kvarteret enhetligt i samma stil. Av okänd anledning

fullbordades inte denna avsikt, utan de resterande tomterna längs Munkgatan kom att bebyggas i slutet av 1920-talet med hus i tjugotalsskandinavisk stil.



Figur 9. Fastigheten Munken 1 sedd från Magistratsparken, från nordväst.



*Figur 10. Bild till vänster visar befintliga enkupiga takpannor i tegel mot gata, understrukna på öppen läkt. Bild till höger visar befintlig kupa med inlastningslucka mot gård.*

## **Planeringsunderlag och utredningar**

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

Ändringen av detaljplan berör område av riksintresse för kulturmiljövård, M:K 114 Malmö. Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Uttryck för riksintresset som berör den aktuella fastigheten bedöms vara "Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt" och "Den täta stenstadsbebyggelsen i storstadsmässig skala".

### **Översiktsplan**

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande blandad stadsbebyggelse*.

Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

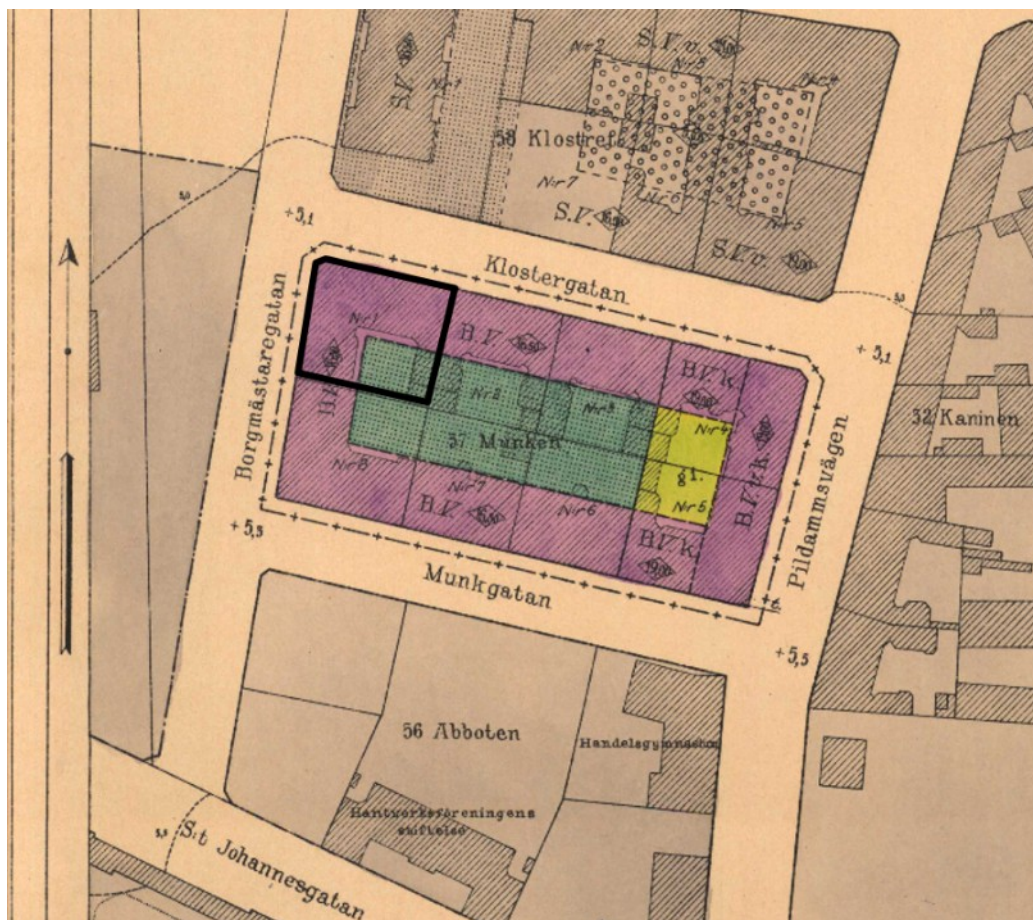
### **Gällande detaljplan**

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är stadsplan PL 110.

Gällande detaljplan (PL 110) medger kvartersområde för bostadsbyggnader i fem våningar, med förbud mot industri, och en byggnadshöjd på 16,5 meter, att vinden inte får inredas samt att gården inte får bebyggas (se Figur 1 eller 11).



Planändringen bedöms vara förenlig med syftet i gällande detaljplan. Detta eftersom planförslaget ligger inom gällande användning, kvartersområde för bostadsbyggnader.



Figur 11. Gällande detaljplan, PL 110. Område där ändring av detaljplanen är aktuell är markerat med svart linje.

## Underlag till planarbetet

### *Kommunövergripande dokument*

- Handlingsprogram för arkitektur och stadsbyggnad, 2005
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad
- Råd och riktlinjer - Inredning av vind till bostad, 2021

### *Utredningar till grund för planförslaget*

- Ombyggnad av vindsvåning, dagsljusutredning – del av vindsutredning, Kamikaze Arkitekter, 2020-10-20
- Munken 1, Rådmansvången i Malmö, Antikvarisk förundersökning, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2020-07-06
- Konsekvensbeskrivning, Vindsinredning Munken 1 i Malmö, Olga Schlyter Kulturmiljökonsult, 2020-10-26
- Kv. Munken 1, Brf Magistraten, Vindsplan, Kamikaze Arkitekter, 2022-06-08
- Kv. Munken 1, Brf Magistraten, Vindsplan - mindre lägenheter, Kamikaze Arkitekter, 2023-03-20