

## Tuborg 1

### PLANBESKRIVNING



# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Ändring av detaljplan .....	2
Tidplan .....	30

## Sammanfattning

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 Kronborgsvägen, där det finns ett gym.

Planförslaget innebär att gällande detaljplan Dp 4479 ändras för fastigheten Tuborg 1, så att gymnasieutbildning och centrumverksamhet möjliggörs. Bestämmelser i gällande plan ändras genom tillägg och ändringar. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan (Dp 4479) gäller fortsatt.

# Ändring av detaljplan

## Bakgrund till ändringen

Avsikten 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. Avsikten 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.

## Ändringens innebörd och motiv till regleringar

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.

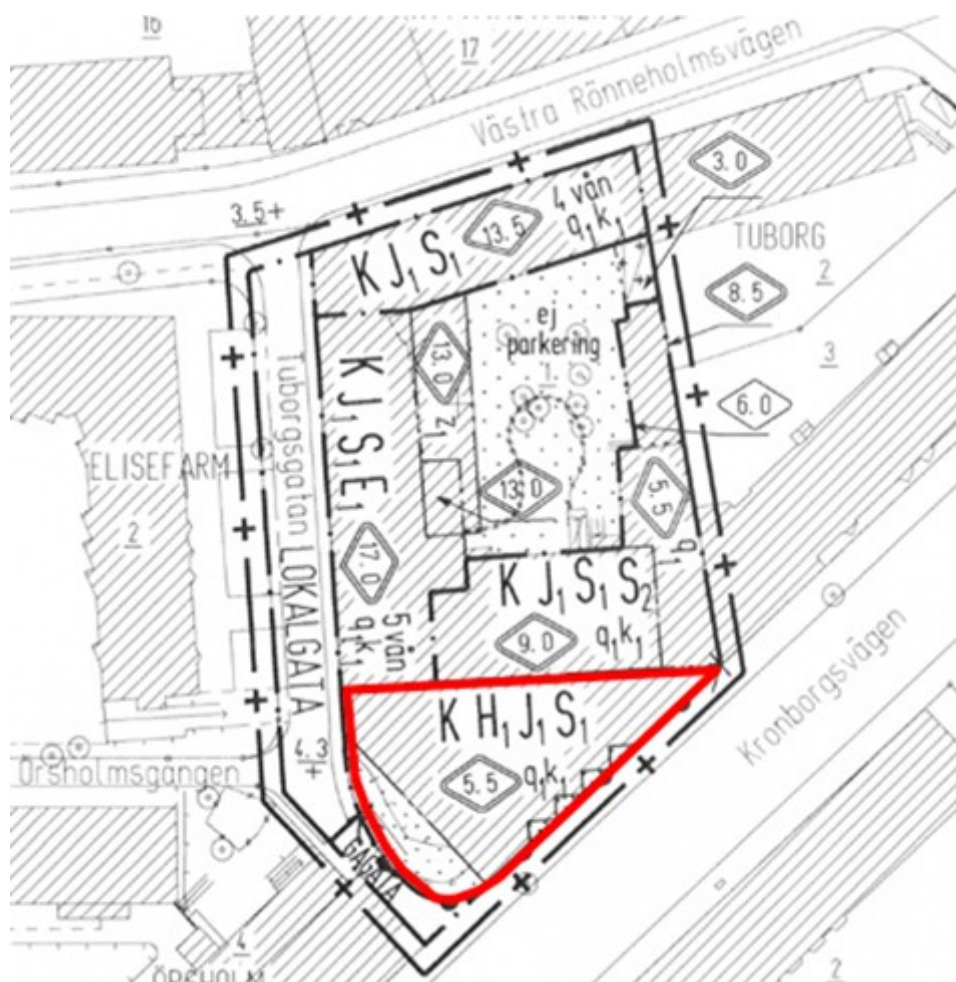
### Användningsbestämmelser

#### *C- Centrum*

Ny bestämmelse som läggs till inom den södra delen av planområdet, mot Kronborgsvägen, där byggnaden är i en

våning, se Figur 1.

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.

### S<sub>3</sub>- Gymnasium

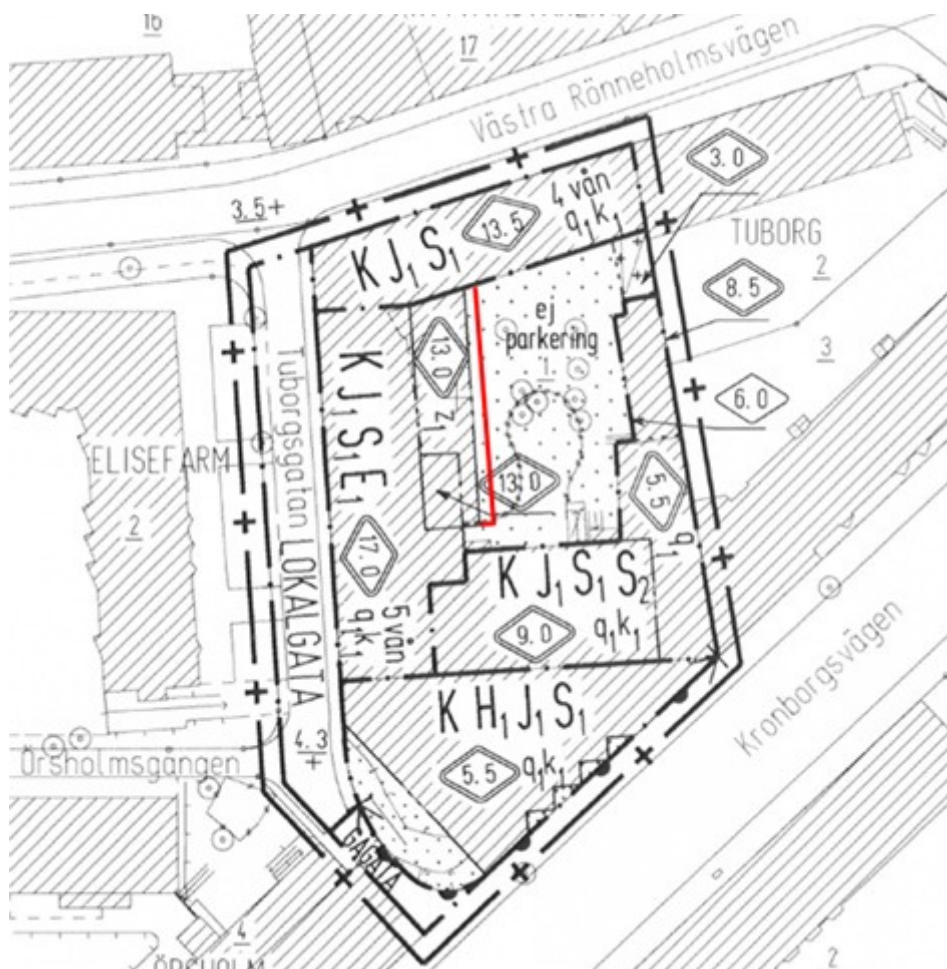
Ny bestämmelse som läggs till på all kvartersmark inom planområdet.

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.



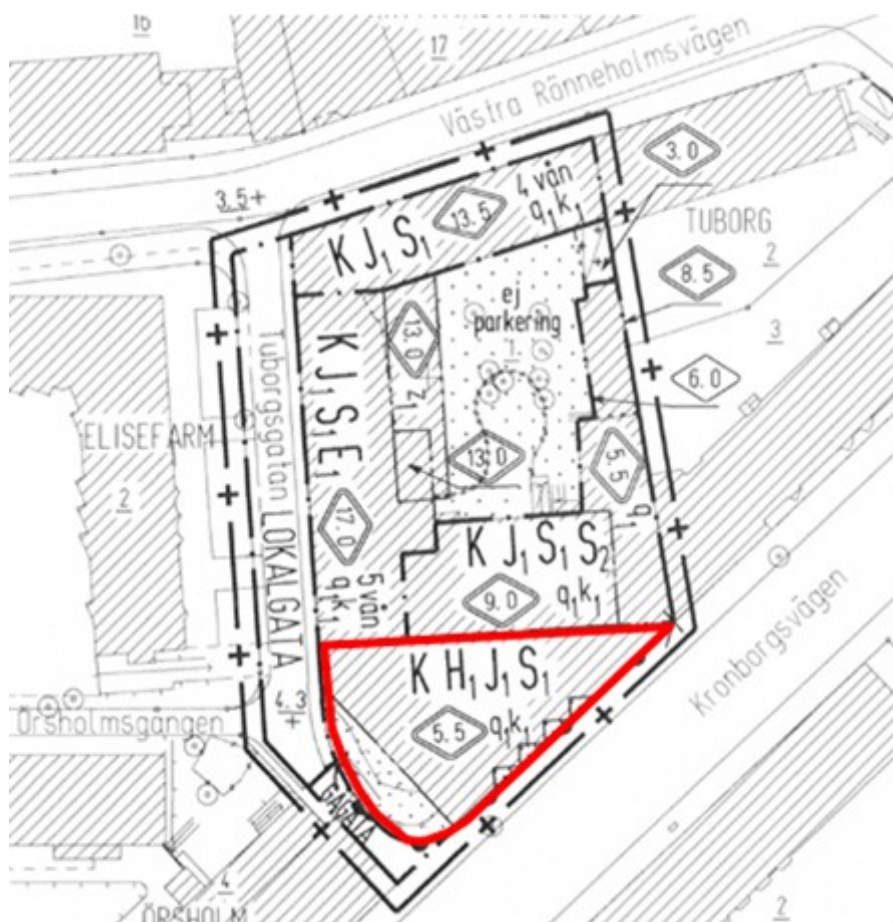
Figur 2. Byggrätten utökas med 50 kvadratmeter byggnadsarea, BYA.



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

### *E<sub>1</sub>- Nätstation*

Bestämmelse som läggs till inom planområdet. Bestämmelsen möjliggör att elnätstation kan flyttas från nuvarande placering i bottenvåningen vid Tuborgsgatan till garaget i planområdets södra del, se Figur 4 nedan.



Figur 4. Bestämmelse E<sub>1</sub>- Nätstation läggs till inom röd-markerat område.

*S<sub>2</sub> – Förskola*

Bestämmelse som tas bort på all kvartersmark.

Motiv till borttagandet är att en förskoletablering inte anses möjlig, eftersom friytan är begränsad.

**Begränsning av markens bebyggande**

*Prickmark – Byggnad får inte uppföras. Fristående tak med en total yta på max 30m<sup>2</sup> får dock uppföras.*

Bestämmelse som ändras på innergården.

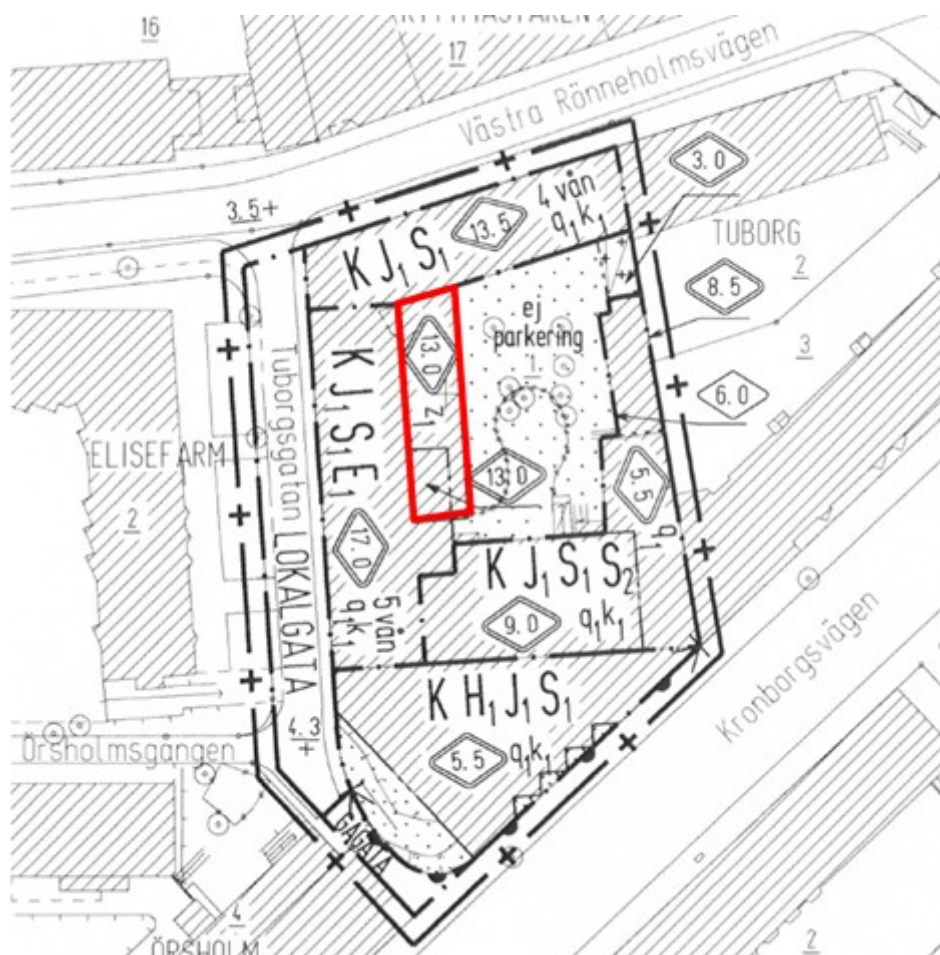
Motiv till ändringen är att möjliggöra uppförande av solskydd med tak.

*z<sub>1</sub> – Marken ska vara tillgänglig för gård till en fri höjd av 5,0 meter och får inte användas som parkeringsplats.*

Bestämmelse som tas bort inom röd-markerat område i Figur 5.

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 för illustration.





Figur 5. 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 portvaxtsbostad, se Figur 6 nedan var bestämmelser läggs till.

*r- Byggnad får inte rivas*

Befintlig bestämmelse läggs till även för portvaxtsbostaden.

*q<sub>1</sub> – Ursprungliga utvändiga dörrar med mönstrad pärlspontpanel i trä, varav en med spröjsat överljus, ska bevaras liksom ursprungliga fönster med hörnjärn.*

Ny bestämmelse som läggs till för portvaxtsbostaden.

*q<sub>2</sub> – Ursprunglig port i fernissad ek ska bevaras.*

Ny bestämmelse som läggs till för huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen.

*q<sub>3</sub> – Pelarkonstruktionen med gjutjärnskolonner invändigt ska bevaras.*

Ny bestämmelse som läggs till för huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen.

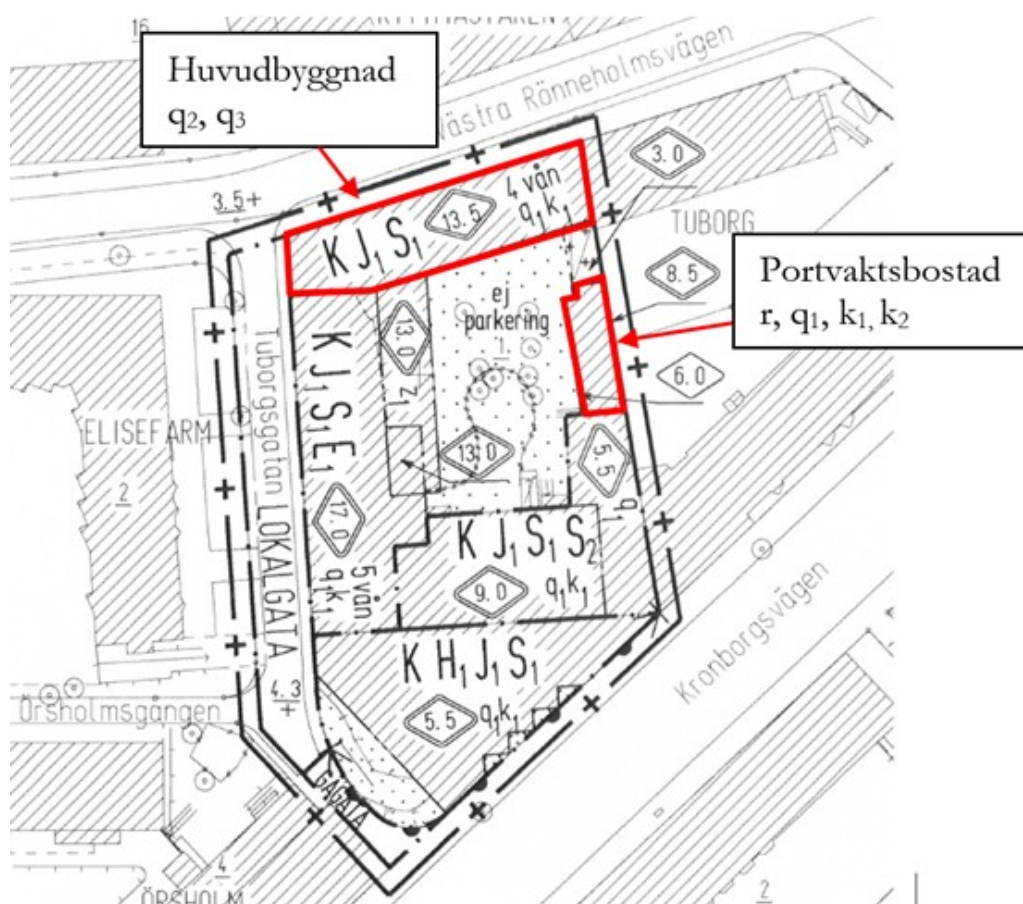
*k<sub>1</sub>– Fasaden skall i huvudsak vara i rött slätt tegel. Vid fönsterbyte skall utformning vara lika ursprungligt utseende, vad gäller dimensioner och indelning samt ha samma material som befintliga. Fönster skall monteras med högst 70 mm utvändigt smygdjup. Taktäckning skall utföras av grå/svart papp eller plåt.*

Befintlig bestämmelse k<sub>1</sub> läggs till även för portvaktsbostaden.

Portvaktarbostaden har spröjsade två- och treluftsfnster i brunmålat trä med kopplade bågar. Fönstren är utåtgående. Flera av fönstren är ursprungliga med intakt beslagning. Mot väster finns ett antal fönster som tillkom på 1970-talet då de ursprungliga garageportarna ersattes med fönster och övervåningens fönstersättning gjordes om för att följa nedervåningens indelning. Dessa fönster kan enkelt urskiljas, eftersom de saknar hörnbeslag.

*k<sub>2</sub> – Vid byte av Viktoriaplattor i entré mot norr ska dessa vara mönstrade cementplattor lika befintliga.*

Ny bestämmelse som läggs till för portvaktsbostaden.



Figur 6. Skydds- och varsamhetsbestämmelser läggs till huvudbyggnaden och den före detta portvaktsbostaden.



Figur 7. Bilden visar portvaktsbostaden, där bestämmelserna  $r$ ,  $q_1$ ,  $k_1$  och  $k_2$  läggs till.



Figur 8. Bilderna visar typ av dörr och fönster på portvaktsbostaden som avses i ny bestämmelse  $q_1$ , det vill säga ursprunglig dörr, med pärlspontspanel och överljus samt ursprungligt fönster, med hörnjärn.



Figur 9. Bilden visar ursprunglig port i fernissad ek på huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen, som enligt ny bestämmelse  $q_2$ , ska bevaras.



Figur 10. Bilden visar pelarkonstruktionen med gjutjärnskolonner i byggnad mot Västra Rönneholmsvägen, som enligt ny bestämmelse  $q_3$  ska bevaras.



Figur 11. Bilden visar de viktoriaiplattor i entrén till portvaktsbostaden 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 de hårdgjorda ytorna minskar. Träd, planteringar, regnbäddar, regnvattentunnor, underjordiska dagvattenmagasin för bevattning och permeabla hårdgjorda ytor kan ordnas vid ombyggnad på fastigheten. 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 Rönneholmsvägen. 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). PRH ska anordnas inom fastigheten.

### *Cykelparkering*

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska som utgångspunkt tillämpas. Cykelplatsbehovet har studerats i en särskild utredning som resulterat i ett parkeringstal på 0,5 cpl/elev. Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 530 cykelplatser för elever och anställda och ska lösas på kvartersmark inom fastigheten. Skriften Mobilitet för Malmö (Malmö stad, 2020) anger vilka krav som gäller för utformning och lokalisering av cykelparkering. Plats för cykelparkering är möjlig inom fastighetens garage.

### **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 avfallshantering 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 kärnen till och i markplan.

Vid restaurangverksamhet med fettavskiljare ska angöring och uppställningsplats för tömningsfordon säkerställas i anslutning till fettavskiljarens anslutningspunkt. Avståndet mellan tömningspunkten för fettavskiljare och avfallsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 20 meter.

### **Elförsörjning**

Elnätstation ska flyttas från sin nuvarande placering i bottenvåningen vid Tuborgsgatan till garaget i planområdets södra del, mot Kronborgsvägen.

### **Administrativa bestämmelser**

*a- Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats.*

Ny bestämmelse som gäller på fastighetens gård.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att sanering av mark kommer till stånd.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta ändringen av detaljplanen vinner laga kraft (4 kap 21 §).

## Konsekvenser av ändringen

### 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 kap3 § 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 riskbedömning inom fastigheten Tuborg 1, Sweco 2022-07-15 (Reviderad 2023-02-02)*). I bilaga till denna finns en sammanfattning av tidigare genomförda undersökningar samt tidigare genomförda utredningar (*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 att föroreningar förekommer 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.

Nu utförd fördjupad miljöteknisk markundersökning och riskbedömning inom fastigheten Tuborg 1 har undersökt föroreningsnivåerna i jord inom hela innergården. En kompletterande porgasprovtagning har också utförts för att undersöka ångavgången av kvicksilver i fastighetens nordvästra del där en inbyggnad av gården planeras.

Riskbedömningen visar att det finns oacceptabla risker avseende föroreningar i yttlig jord vid planerad markanvändning. Bedömningen för yttlig jord utgår från KM-scenario (*Känslig markanvändning*) vilket beaktar att barn kan vistas stadigvarande på fastigheten.

Riskbedömningen visar att det finns ett åtgärdsbehov för del av fyllnadsjorden (främst den grusiga sanden och grusiga lermoränen) där platsspecifika riktvärden överskrids för arsenik, bly, koppar, kvicksilver, vanadin, aromater >C10-C16, PAH-M och PAH-H. Jordlagret förekommer främst ytligt (ner till cirka 0,3 meters djup). Dock förekommer jordlagret på större djup (ner till 0,6 meters eller till 1,7 meters djup) vid ett fåtal punkter, främst i närheten av byggnaderna. På grund av rasrisk är inte urschaktning möjlig mer än ner till 0,5 meters djup de närmsta 2 metrarna intill byggnaderna. Detta medför att uppskattningsvis cirka 160–170 kubikmeter förorenad jord behöver lämnas kvar. Vid några punkter där jordlagret har större mäktighet än 0,5 meter och är på större avstånd från fasaderna är dock djupare schaktning möjlig.

Åtgärdsbehov finns också i mittenskiktet av fyllnadsjorden bestående av mull, i två punkter där platsspecifika riktvärden överskrids för arsenik. Generellt finns dock inget åtgärdsbehov för mulljorden, eftersom övriga halter underskrider platsspecifika riktvärden. Utförd porgasundersökning visar att kvicksilver inte utgör en oacceptabel hälsorisk.

I det nedersta skiktet av fyllnadsjorden, som utgörs av en mullhaltiga lermorän, underskrider samtliga uppmätta maxhalter, undantaget bensen, de platsspecifika riktvärdena. För bensen är inandning av ånga styrande för det hälsoriskbaserade riktvärdet. Exponering via inandning av ånga sker från samtliga jordlager och inte uteslutande från den mullhaltiga lermoränen, som endast påvisades vid några enstaka punkter. Av den anledningen bedöms den uppmätta högsta halten inte utgöra en oacceptabel risk för hälsa eller miljö.

I de naturliga jordlagren underskrider samtliga representativa halter de platsspecifika riktvärdena.

Riskbedömningen utgick från att intag av växter stryks i samband med framtagandet av de platsspecifika riktvärdena. Av den anledningen kommer miljöförvaltningen föreskriva om odlingsförbud av ätbara växter i marken som förs in i fastighetsregistret.

En schaktplan har tagits fram där gården har delats in i olika åtgärdsområden baserat på föroreningarnas omfattning i plan och djup. Totalt uppgår volymen som erfordrar efterbehandlingsåtgärder (och är möjlig att schakta ut utifrån rasrisk) till ca 620 kubikmeter jordmassor som klassas som IFA (Icke farligt avfall- halter överskridande MKM) samt cirka 9 kubikmeter jordmassor med halter över haltgränsen för FA (Farligt avfall).

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 efterbehandlingsåtgärder inleds ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten i god tid.

### **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 Kronborgsvägen.

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. Västra Rönneholmsvägen och Tuborgsgatan, från vilka entré till skolan sker är trafiksäkerhetsmässigt säkra, 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.

## **Genomförande**

### **Organisatoriska genomförandefrågor**

Fastighetsägaren ansvarar för förändringarna inom kvartersmark.

E.ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd (ELSÄK-FS 2008:1).

### **Tekniska genomförandefrågor**

#### *Nätstation*

Försiktighetsprincipen ska tillämpas vid placering av nätstationer. Utformning och placering bör ske på ett sätt som begränsar exponeringen för strålning och brandrisk. Vid placering av nätstation i byggnad, bör ett säkerhetsavstånd på minst fem meter hållas mellan nätstation och byggnadsdel med hög vistelsegrad, till exempel kontor eller skollokal.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår även att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel, eller brännbart upplag, är fem meter. Svensk standard SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Detta hanteras vidare i bygglovsprocessen.

### *Brand och utrymning*

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

Brandvatten finns i befintlig gatunät.

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.

#### *Radon*

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

### **Ekonomiska genomförandefrågor**

#### *Ledningar och nätstationer*

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, va-, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av nätstationer och anläggningar bekostas av exploatören.

### **Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

Planändringen påverkar inte de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna i gällande detaljplan.

## **Planeringsunderlag och utredningar**

### **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 Kronborgsvägen, där det finns ett gym.



Figur 12. Snedbild över kvarteret sett från söder, fastigheten Tuborg 1 inom röd linje.



Figur 13. 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 14. Innergården. 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 inte 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 17 nedan), ut mot Västra Rönneholmsvägen, har 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 17 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 portvaktsbostaden är dess intakta volym, tegelfasader och med majoriteten av de ursprungliga, spröjsade fönstren med tidsenliga hörnbeslag.

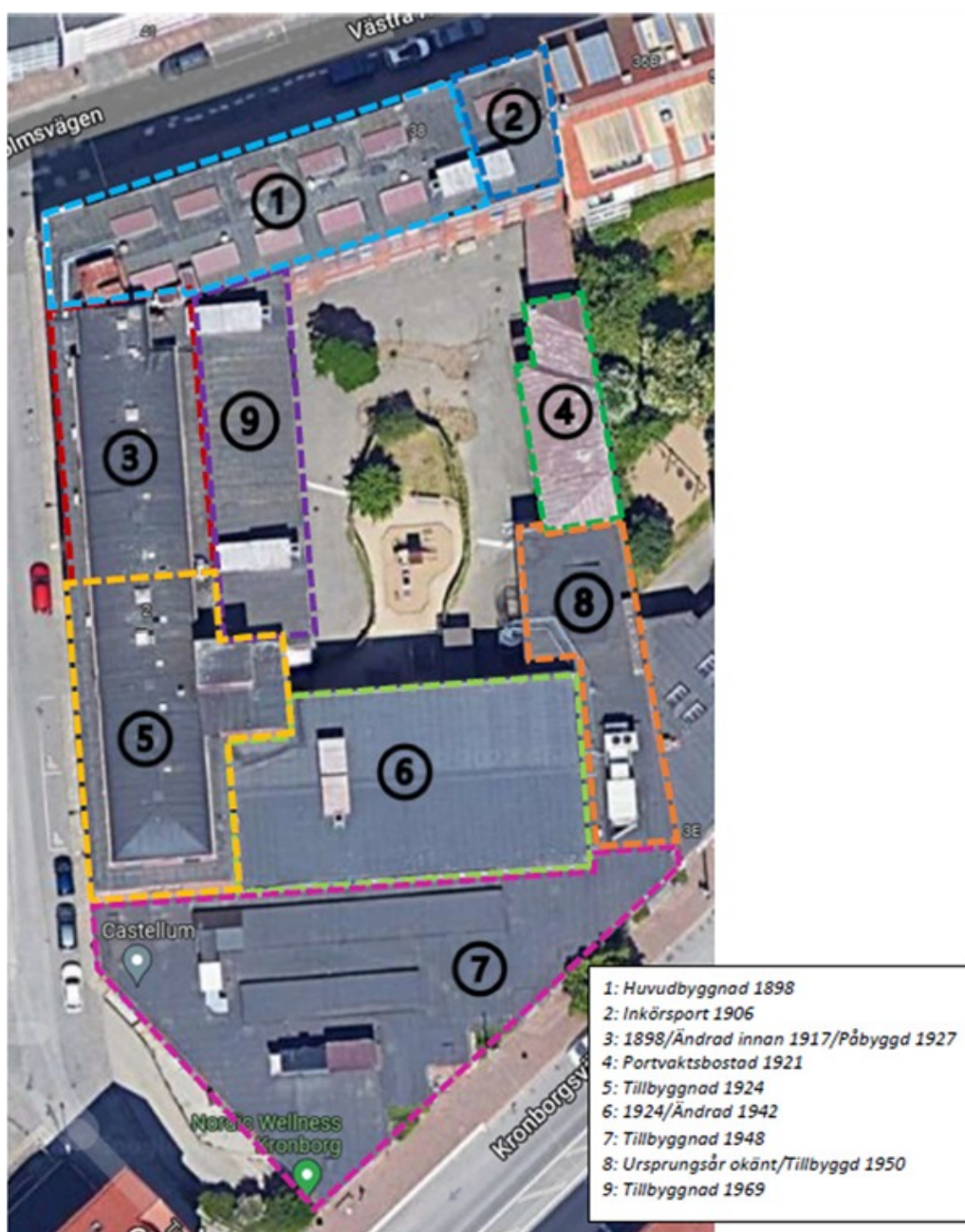
Värdebärande är också ursprungliga dörrar med mönstrad pärlspontpanel i trä, varav ett med spröjsat överljus. Interiört återfinns delar av ursprunglig planlösning och utförande.



*Figur 15. Huvudbyggnad mot Västra Rönneholmsvägen. Fönstren med horisontell indelning sattes in år 1946 och ersatte tidigare spröjsat utförande. Porten är ursprunglig.*



*Figur 16. Ursprungliga portar och originalfönster på den före detta portvaktsbostaden.*



Figur 17. 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

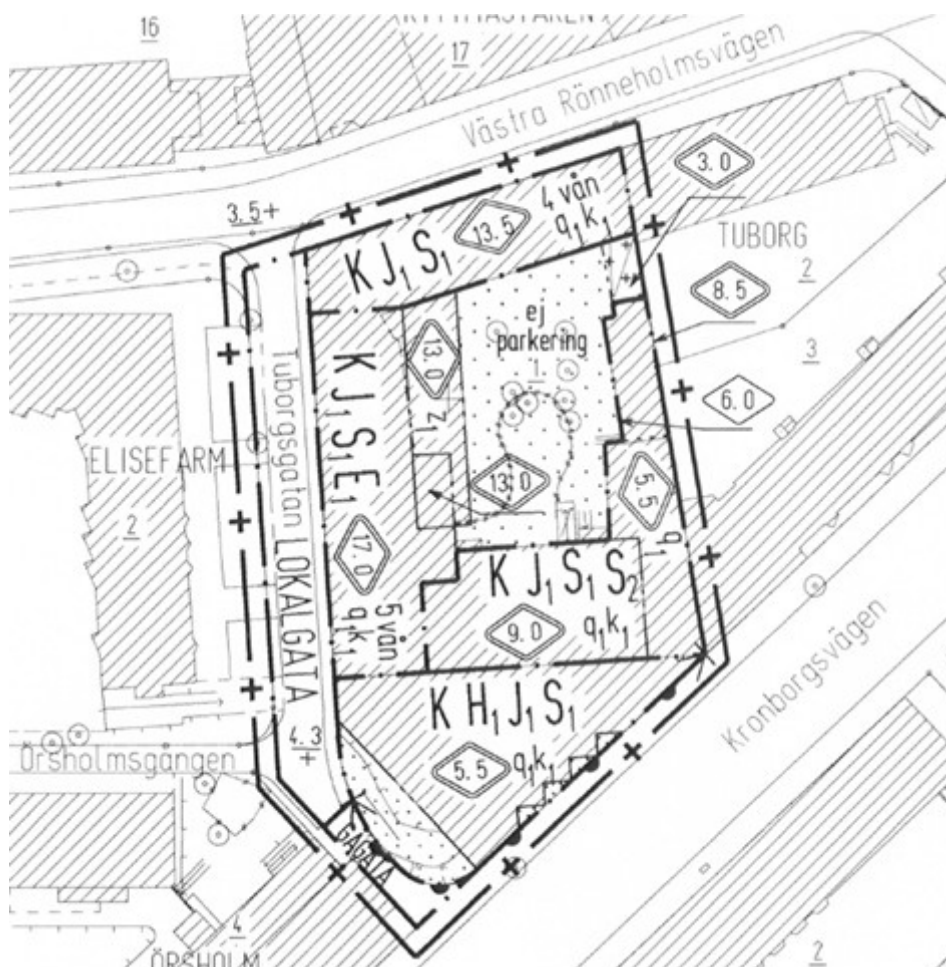
försedda med bestämmelse om varsamhet och rivningsförbud. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

### 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 fönsterutformning och taktäckningsmaterial.



Figur 18. Plankarta till gällande detaljplan Dp 4479.

### **Fastighetsindelningsbestämmelse**

Tomtindelningen TI 1280K-71T gäller som fastighetsindelningsbestämmelse. Fastighetsindelningen är genomförd.

### **Underlag till planarbetet**

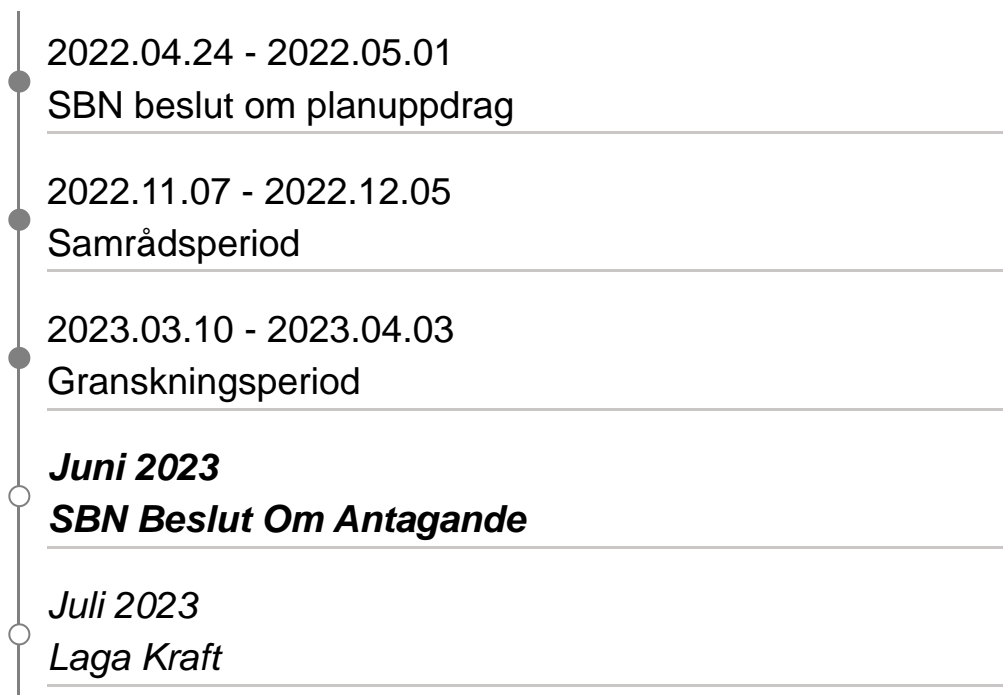
#### *Kommunövergripande dokument*

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

#### *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 (Reviderad 2023-02-02)
- Antikvarisk förundersökning Tuborg 1, restaurera 2022-09-20

## Tidplan



Händelser och datum som är skrivna i kursiv text är preliminära och kan komma att ändras under planarbetets gång.