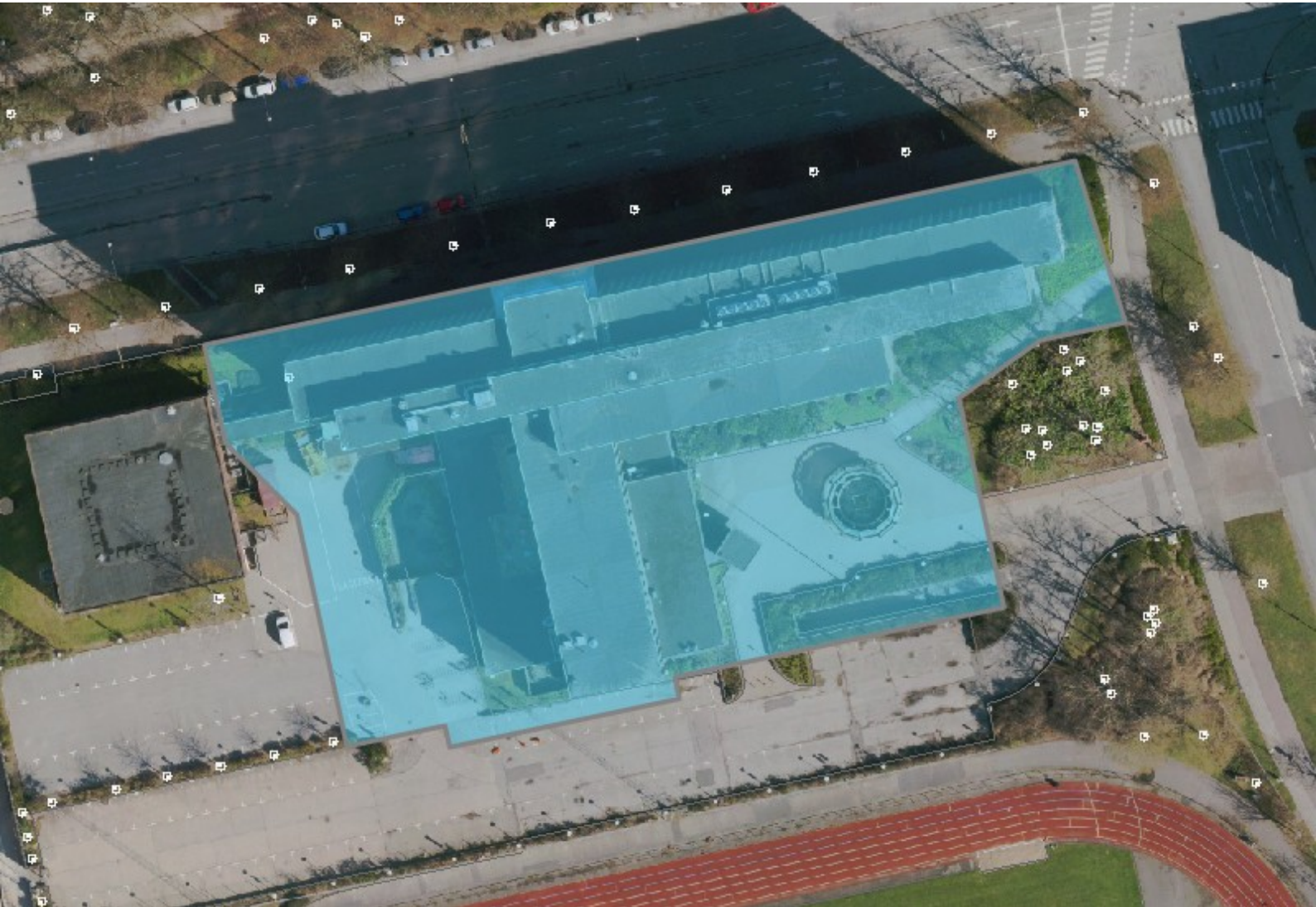


Drotsen 1

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	3
2. Detaljplanens innehåll	4
3. Förutsättningar och konsekvenser	32
Allmänna intressen	33
Miljö	34
Hälsa och säkerhet	38
Kulturmiljö	51
Fysisk miljö	61
Sociala frågor	63
Teknisk infrastruktur	65
Service	68
Trafik	69
Gällande planer och program	76
Riksintressen	78
4. Genomförande	79
Fastighetsrättsliga frågor	80
Tekniska frågor	81
Ekonomiska frågor	82
Organisatoriska frågor	84
Kulturvärden	85
5. Planeringsunderlag	86
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	87
Kommunala planeringsunderlag	90
Hämta underlagsmaterial	92

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att omvandla befintlig kontorsbyggnad till en byggnad för både bostäder, centrumverksamheter och kontor. Omvandlingen ska ske i samklang med platsens kulturhistoriska värden och med det vidare syftet att i ökad grad integrera planområdet med den omgivande stadsmiljön.

Planområdet omfattar befintlig huvudbyggnad, förbindelse med datahall väster om planområdet och kringtytor. Byggnaden ritades av Klas Anshelm som en kontorsbyggnad för dåvarande Sydkraft (senare E.On) och stod klar 1965. E.On flyttar till nya lokaler under 2023.

Detaljplanens stadsbyggnadsidé grundar sig i att platsen ska utvecklas till att bli en mer integrerad och levande del av staden. För att uppnå detta är byggnadens bottenplan viktig. Denna regleras i detaljplanen till användningen kontor och centrum. Hörnlägen mot Regementsgatan ska användas som verksamhetslokaler. Detaljplanen reglerar att flera bostadsentréer ska finnas, varav minst en mot Regementsgatan. En större sammanhängande yta för bostadsgård finns i den östra delen av planområdet. Väster om byggnaden föreslås en kvartersyta som är sammanbunden med Regementsgatan.

Fastighetsägaren har arbetat fram ett förslag där plan tre till tio är renodlade bostadsvåningar. Enligt planförslaget får huvudbyggnaden innehålla en högsta och lägsta andel bostäder, vilket innebär cirka 90 till 135 bostäder, baserat på en schablon om 100 kvm per lägenhet. Det är dock troligt att det blir en större andel mindre lägenheter än vad denna uppskattning bygger på, vilket innebär att antalet lägenheter kan bli högre. Parkeringsbehovet för bil och cykel kan lösas inom fastigheten i källare och i underjordiskt garage.

Huvudbyggnaden bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefull. Planförslaget innehåller rivningsförbud för befintlig huvudbyggnad som kompletteras med skydds- och varsamhetsbestämmelser. En omvandling enligt förslaget bedöms gå att genomföra utan betydande negativa konsekvenser för byggnadens antikvariska värden.

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik och idrottsplats. Förutsatt att befintliga fönster kan ljudisoleras, är bedömningen att bostäder kan tillåtas. Vid händelse av skyfall översvämmas framförallt västra delen av planområdet. För att även fortsättningsvis hantera skyfallsvatten reglerar detaljplanen att en nedsänkt yta ska finnas väster om byggnaden.

Detaljplanen har inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att omvandla befintlig kontorsbyggnad till en byggnad för både bostäder, centrumverksamheter och kontor. Omvandlingen ska ske i samklang med platsens kulturhistoriska värden och med det vidare syftet att i ökad grad integrera planområdet med den omgivande stadsmiljön.

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

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet Förutsättningar och konsekvenser.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att den har vunnit laga kraft.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen. De innefattar beskrivning av detaljplanens innehåll, stadsbyggnadsidé samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen. Därutöver redovisas motiven till de enskilda reglerna.

Stadsbyggnadsidé

Detaljplanens stadsbyggnadsidé grundar sig i att platsen ska utvecklas till att bli en mer integrerad och levande del av staden. Planområdet ligger centralt i Malmö i ett etablerat sammanhang men vänder sig idag bort från intilliggande huvudgator och är uppbyggt med inåtvända kommunikationsytor. Den befintliga huvudbyggnaden ska enligt förslaget omvandlas från att innehålla aktör för en funktion (kontor) till att innehålla flera olika ändamål. Det skapar både flexibilitet och funktionsblandning vilket innebär att fler människor i ökad utsträckning kommer att röra sig inom och till och från platsen.

Utformning och användning av bottenvåningen är viktig för i vilken mån byggnaden är integrerad i sin omgivning. Bottenplanet regleras i detaljplanen som kontor och centrum med syfte att förlägga utåtriktade funktioner där. Detaljplanen styr en minsta och största andel av byggnaden som får utgöras av bostäder och ger därmed en viss flexibilitet i fördelningen bostäder och kontor. Detaljplanen säkerställer därmed att det inte kan bli enbart en av användningarna och ger en viss frihet i hur given andel kontor, centrum och bostäder disponeras. Hörnlägen mot Regementsgatan ska användas för verksamhetslokaler (inte kontor) och flera

entréer ska finnas, varav minst en mot Regementsgatan. Entrén ska kunna nyttjas av boende och vara genomgående genom byggnaden.

En större sammanhängande yta för bostadsgård finns på mark i den östra delen av planområdet. Denna kan kompletteras med takterrasser och grunda balkonger för ytterligare boendekvaliteter. Väster om byggnaden föreslås en kvartersyta som är sammanbunden med Regementsgatan, eftersom detaljplanen föreslår att den byggnadsdel som förbinder huvudbyggnaden och den i väster lägre byggnaden som tidigare har använts som datahall, rivas. Därmed skapas möjlighet för en kvarterspassage med rörelse och inblickar in i kvarteret från Regementsgatan.



Illustration från Regementsgatan med vy söderut mot planområdet. Gatans bredd och utformning överensstämmer inte med verkligheten.

Genom att riva befintlig förbindelse mellan huvudbyggnad och datahall kan en passage från Regementsgatan in i kvarteret skapas. Datahallen till höger i bild ingår inte i planområdet. Illustration: FOJAB.

Huvudbyggnaden har stora värden invändigt i de tidigare kontorsgemensamma utrymmena hörsal, matsal, centraltrapphus och foajéhall. Dessa värden ska skyddas. Utrymmena kan användas av externa aktörer och av de som arbetar eller bor i byggnaden. Framförallt matsalen som ligger i bottenplan i byggnadens västra del, föreslås bli en utåtriktad funktion som restaurang med uteplats mot passagen i väster.



Illustration som visar möjlig utformning och användning av område väster om huvudbyggnaden i anslutning till matsal som kan användas som restaurangen. Illustration: FOJAB.

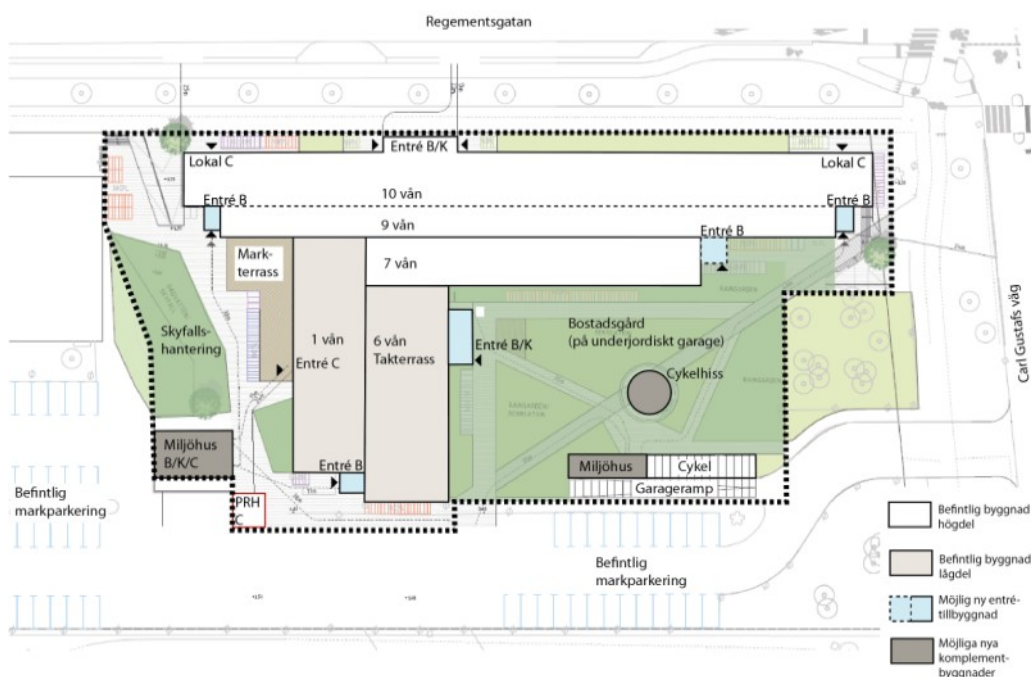
Byggnaden och dess närmiljö behöver genomgå förändringar när platsen ska omvandlas från en kontorsmiljö till en kvalitativ boendemiljö, till exempel vad gäller utemiljöns utformning, upptag av nya fönster, entréer, balkonger, takterrass och förändring av innerväggar. Dessa förändringar bör ske samlat och med utgångspunkt i platsens och

byggnadens karaktär och kvaliteter. Byggnaden är antikvariskt värdefull och får inte rivas. Fortsatt användning av en befintlig byggnad är ett hållbart resursutnyttjande.

Beskrivning av detaljplanen

Planområdets disposition

Planområdet omfattar huvudbyggnad, förbindelsen med datahallen och kringtytor för att tillgodose behov av bostadsgård, passage, skyfallshantering, cykelparkering med mera. Öster om byggnaden föreslås en samlad yta för bostadsgård. Väster om byggnaden föreslås en halvpublik yta som rumsligt kan bindas samman med Regementsgatan.



Illustrationsplan som visar hur detaljplanen kan genomföras. I

illustrationsplanen är den befintliga entrétillbyggnaden i öster riven och ersatt med en mindre vilket gör att gårdsytan i öster blir större. Ett entrélagre är streckat i planen utifrån att detaljplanen möjliggör denna, men den är inte nödvändig för planens genomförande eller bindande med planbestämmelse.

Byggrätt och användning

Huvudbyggnadens befintliga volym ska behållas, därmed är inga påbyggnader på tak tillåtna. Dock får entré tillbyggnader i markplan uppföras. Detaljplanen avser bekräfta befintlig huvudbyggnad och byggnadsdelar förutom förbindelse med datahall.

Fastighetsägaren har arbetat fram ett förslag där de två nedre våningarna består av centrumverksamhet och kontor. Plan tre till tio är renodlade bostadsvåningar. Källaren kan nyttjas för bostadskomplement och utrymmen kopplade till kontorsverksamheten. Detta utgör huvudscenario för genomförande av detaljplanen och ligger till grund för de illustrationer som finns i planbeskrivningen.

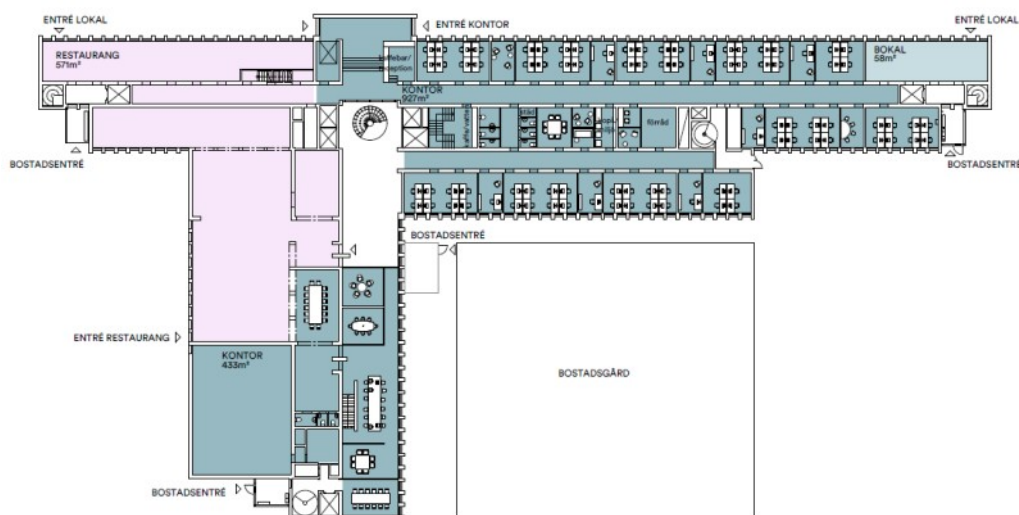
Enligt detaljplanen ska huvudbyggnaden innehålla som mest 13 800 m² och som minst 9000 m² bostäder. Det innebär cirka 90 till 135 bostäder givet schablon med 100 m²/bostad, det är dock troligt att det blir fler då byggnadens konstruktion uppmuntrar till enkelsidiga lägenheter. Fastighetsägaren har presenterat förslag med cirka 170 bostäder där cirka 75 procent består av lägenheter med en till två rum och kök.

Cirka 4 700 m² - 9 500 m² av byggrätten får därmed nyttjas för kontor och centrum. Byggnadens bottenvåning får inte innehålla bostäder eftersom bottenvåningen till stora delar ska ha en utåtriktad funktion. Vidare är detta inte ett primärt bostadsläge med tanke på buller och dagsljus. Bostadskomplement får finnas i bottenvåningen, så som entréer, trapphus, förråd och miljörum. I bottenvåningens hörnlägen mot Regementsgatan ska det finnas en lokal med centrumanvändning i varje ytterhörn. För att lokalerna inte ska blir för små, i relation till den befintliga fasadens längd, styr detaljplanen att varje lokal ska ha en minsta fasadlängd om 6 meter mot Regementsgatan.



Illustration. Perspektiv från Regementsgatan med möjlig utformning av lokalläge i östra delen av byggnaden. Illustration: FOJAB.

De invändiga utrymmena för hörsal, matsal, centraltrapphus och foajéhall ska bevaras. Utrymmena har stor potential att användas både för externa aktörer och/eller för boende och arbetande i byggnaden. De gemensamma utrymmena är placerade på ett sådant sätt i byggnaden att de både kan nå direkt utifrån men även internt med kopplingar mellan varandra samt från det centrala trapphuset. Kombinationen av att lokaler säkerställs mot Regementsgatan, bevarande av tidigare kollektiva utrymmen samt övrig möjlighet för centrumanvändning bidrar till att öka byggnadens integration med omgivningen.



Möjlig planlösning för bottenvåningen med förslag till verksamhets- och kontorsytor samt bostadsentréer med trapphus. Hörsalen ska bevaras som hörsal och kan ingå i såväl centrumverksamhet som kontor. I bilden är hörsalen utmärkt för kontorsändamål (433 m²). Matsalen i väster är tänkt att öppnas upp för restaurangverksamhet. Den kan likt bilden utökas och kopplas samman med det västra lokalläget mot Regementsgatan. Illustration: FOJAB.

Detaljplanen reglerar att det ska finnas minst fem bostadsentréer i bottenplanet. En av dessa är den befintliga huvudentrén på lågdelens östra sida. Den under 1990-talet tillkomna entré tillbyggnaden omfattas inte av rivningsförbud. En av de fem entréerna ska finnas mot Regementsgatan. Den kan placeras i burspråket vilket skapar möjlighet för en fin entrépunkt mot gatan samt ett invändigt samband med det centrala trapphuset och foajéhallen som ansluter till den ursprungliga huvudentrén mot gården. Detaljplanen reglerar att entrén mot Regementsgatan ska vara genomgående genom byggnaden vilket bidrar till att framförallt boende kan nå byggnaden från Regementsgatan utan att behöva runda byggnaden. Övriga bostadsentréer kan anordnas i lägen för befintliga utrymningstrapphus. Det finns fyra utrymningstrapphus i byggnaden. Nya entré tillbyggnader ska gestaltas anpassat till byggnadens modernistiska karaktär. Enligt framtaget gestaltungsförslag kan tillbyggnader utformas som en lätt glasbox.

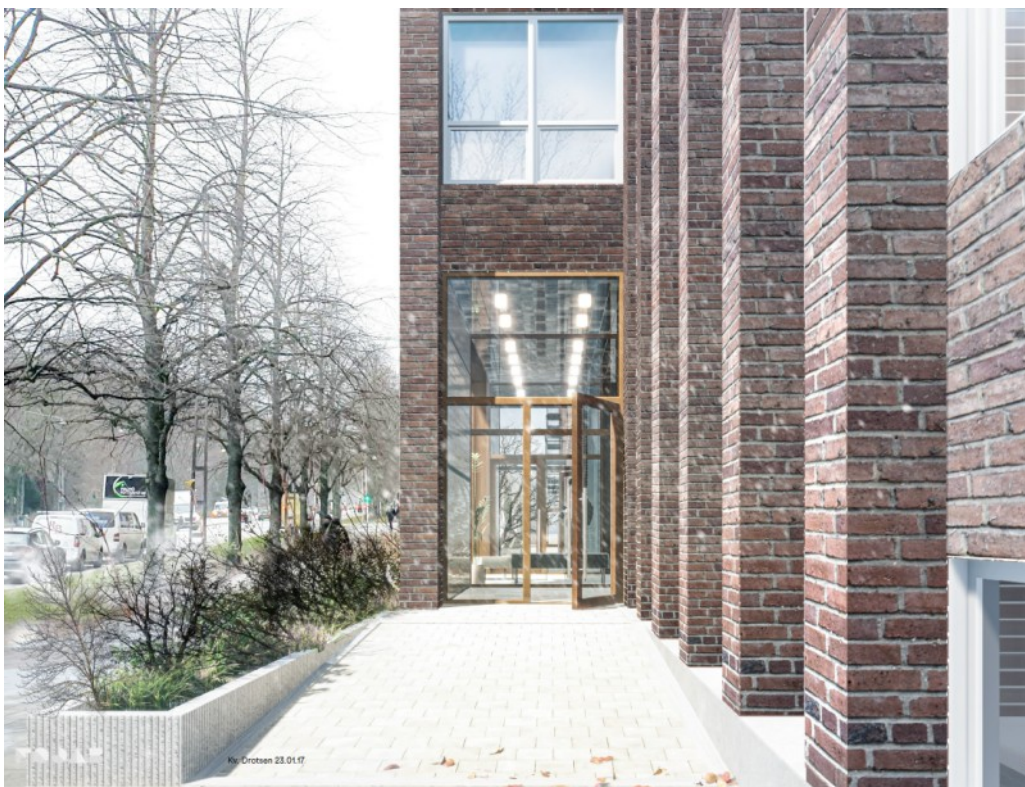


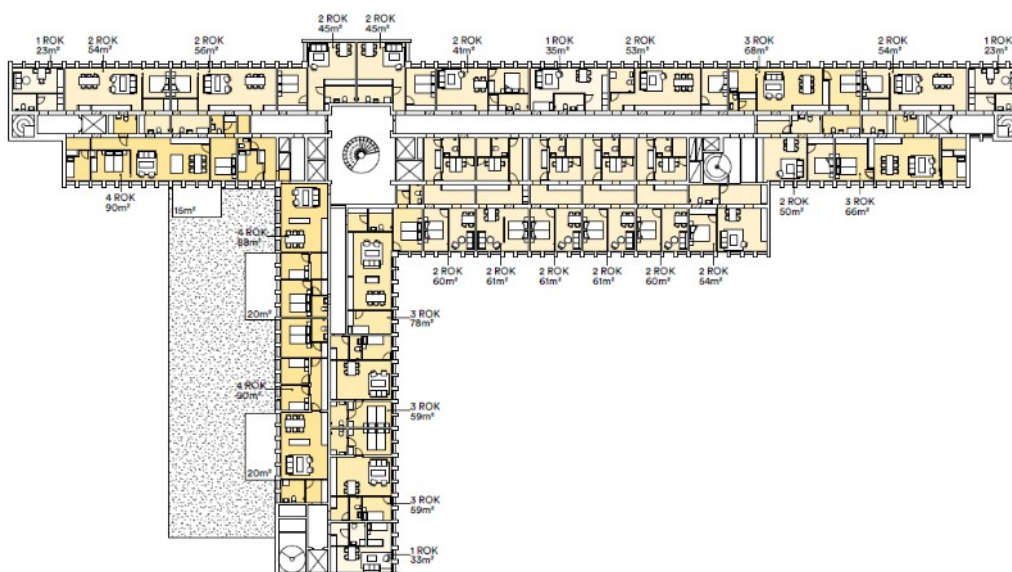
Illustration som visar möjlig utformning av ny entré mot Regementsgatan, inrymd i befintligt burspråk mitt på fasaden. Detaljplanen styr att det inte får förekomma större anläggningar så som omfattande ramper eller trappor på förgårdsmarken. Det betyder att tillgänglighetsanordningar inte fullt ut kan anordnas utvändigt utan åtminstone delvis behöver lösas invändigt. Illustration: FOJAB.

Bostäder

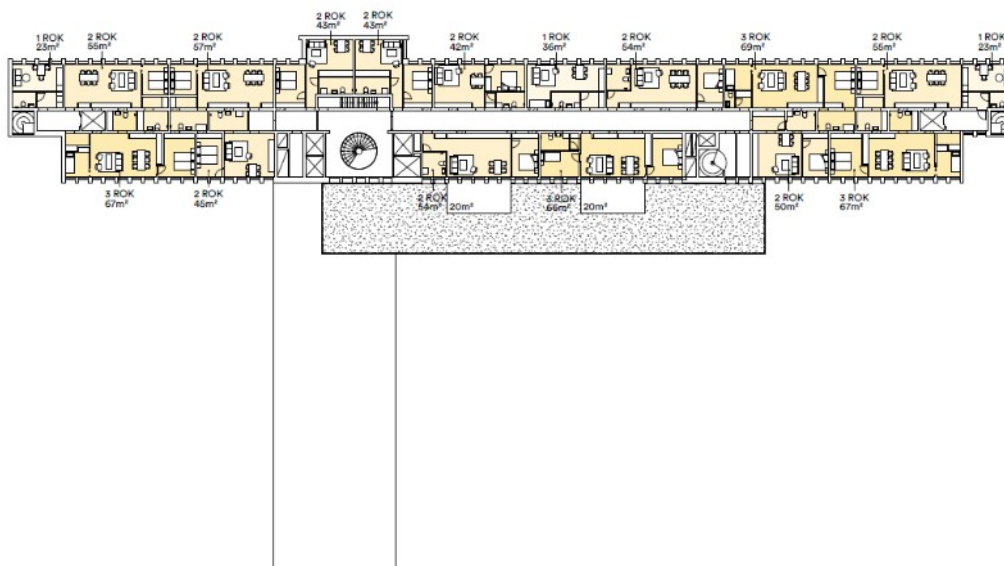
Byggnaden är från början uppbyggd med kontorsrum på var sida om centrala korridorer i de långa längorna. I de djupare byggnadsdelarna finns dubbla korridorer med en mörk kärna, i de grundare byggnadsdelarna en enkel central korridor. Korridorernas väggar är bärande och styr till stor del hur planlösningar kan utformas.

I det framtagna förslaget består planlösningen primärt av enkelsidiga lägenheter. Ursprungliga korridorer utgör delvis trapphus. Det centrala trapphuset kan komma att försörja en stor del av bostäderna, enligt förslag upp mot 110 lägenheter. Resterande trapphus som ligger i byggnadens ändar försörjer ett mindre antal lägenheter per trapphus. Högdelens djupare

del, upp till plan sju, ger djupa bostadsmått i sydöst. Vidare är en möjlighet att inreda högdelenens två översta plan som etagelängeheter med möjlighet till uteplats mot parken i norr.



Förslag bostadsplan tre till sex, där lågdel ingår och högdelen har sitt fulla djup. För bostadsplan sju föreslås en takterrass ovanpå lågdelens tak. Det centrala trapphuset kan komma att försörja upp mot 110 lägenheter. Illustration: FOJAB.



Förslag bostadsplan åtta till nio där högdelen är grund. En intertrappa och centraltrapphusets hissar förbinder våningarna. På våning nio finns de så kallade direktörsutrymmena med styrelserum i burspråket mot Regementsgatan. Enligt förslaget byggs dessa om till bostäder. Illustration: FOJAB.

Detaljplanen ger möjlighet att ersätta fönsterbröstning med större fönster, bland annat i syfte att skapa boendekvaliteter som ökat ljusinsläpp och grunda balkonger. Fönsterbröstning får justeras i begränsad omfattning vilket, utifrån skissade planlösningar, omfattar cirka ett upptag per lägenhet och en andel mellan cirka 15 till 25 procent av alla fönster per fasad vilket har bedömts vara en begränsad och lämplig mängd. Den symmetriska och jämna yttre rytmiken ska vara rådande för hur bröstningen får förändras. För de utrymmen som nyttjas för kontor är behovet av förändring av fönster begränsat varför det är troligt att de delarna av byggnaden kommer hållas exteriört intakta.



Illustration för möjlig förändring av fönsterbröstning till omfattning och rytmik, fasad mot norr. Här med en saxad placering av större fönster/fönsterdörrar med en distans av vart fjärde fönster. För de nedre planerna, där det enligt förslag är centrumverksamhet och kontor, behålls ursprunglig fönstersättning med undantag för lokallägen och entréer. Om etagelägenheter inreds i den övre våningen krävs nya fönsterupptag i enlighet med illustrationen. Illustration: FOJAB.



Illustration för möjlig förändring av fönsterbröstning till omfattning och rytmik med samma schema som illustrationen ovan, fasad mot söder. I illustrationen syns även möjliga tillägg för entréer illustrerade som vita boxar. Illustration: FOJAB.

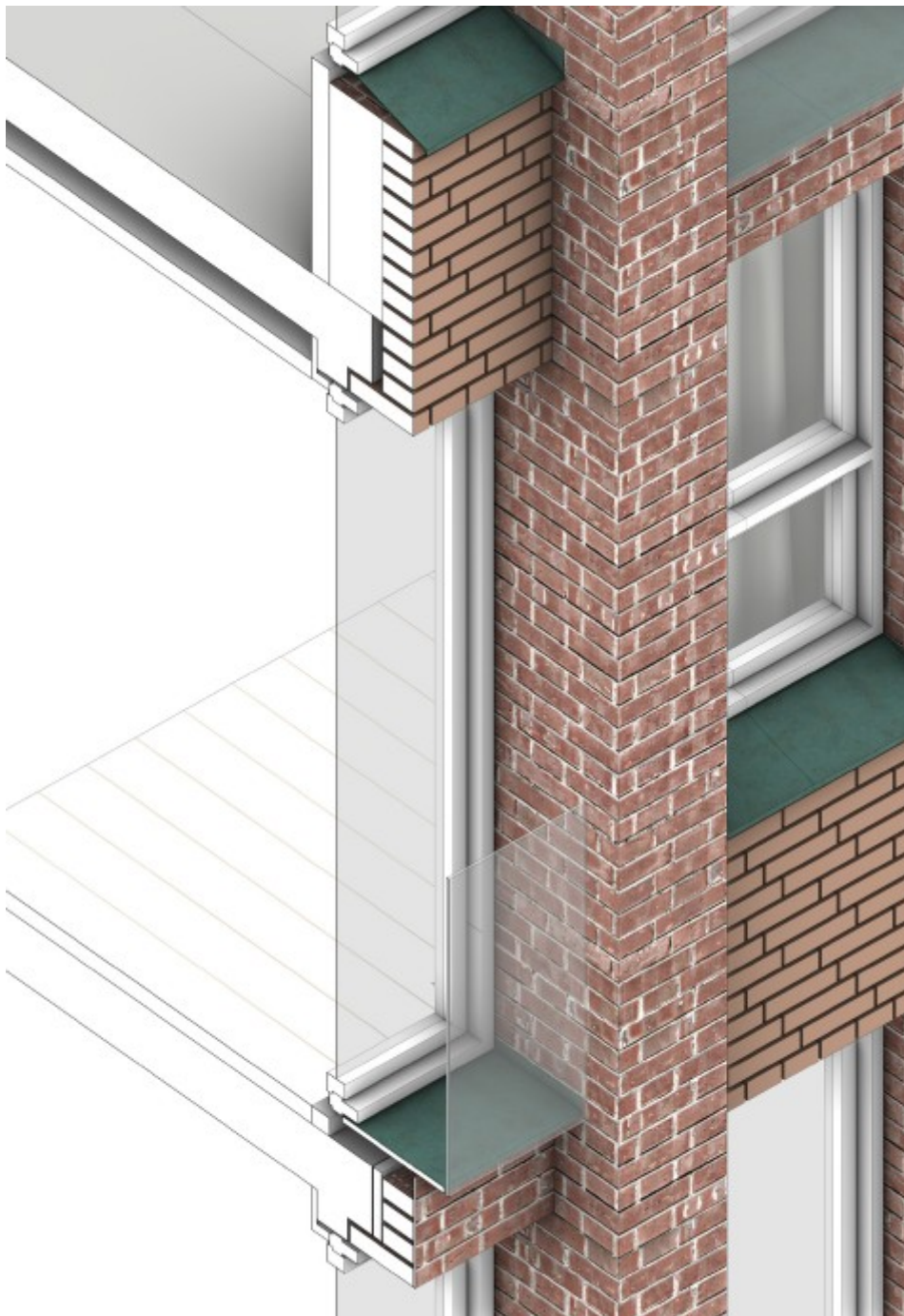


Illustration som visar möjlig lösning med fransk balkong i de lägen där fönsterbröstning förändras. Balkongen inryms till bredd och djup inom fasadpelarna. illustration: FOJAB.

Detaljplanen ger möjlighet för öppningar i den ursprungligt slutna mursskiva som finns ovan den befintliga huvudentrén i lågdelens fasad mot öster. Bakom murskivan har det funnits ett slutet utrymme med dubbel takhöjd. Syftet med att möjliggöra öppningar i skivan är att kunna inreda två kontors- eller bostadsplan i det tidigare slutna rummet. Exteriört ska dock mursskivans ursprungliga karaktär, storlek och framskjutna fasadliv kvarstå.



Foto med befintlig entré till byggnad och slutna mursskiva mot öster.



Illustration som visar lågdelen östra del med öppningar i murskiva. Den befintliga huvudentrén är riven och ersatt med en ny entré tillbyggnad mot öster. Entréns slutliga placering behöver studeras i relation till bland annat angöringsavstånd. Ovanpå lågdelen syns en takterrass. Gårdsutformningen är inte bearbetad i bilden. Illustration: FOJAB.

Kulturmiljö

En central del av detaljplanen är att jämte omvandling av byggnaden skydda och värna dess karaktärsdrag och antikvariska värden. Detaljplanen innehåller planbestämmelser om rivningsförbud för huvudbyggnaden, skydd av kulturvärden samt varsamhetsbestämmelser. Läs mer om byggnadens värden under avsnitt Förutsättningar och konsekvenser - Kulturmiljö.

Huvudbyggnaden har bedömts vara kulturhistoriskt särskilt värdefull. Detaljplanen anger därmed att huvudbyggnaden från 1965 inte får rivas, det betyder att byggnadens stomme är skyddad från rivning. I rivningsförbudet ingår inte byggnad som förbinder huvudbyggnad med datahall, senare tillbyggnad för entré eller mindre byggnadsdelar så som skärmtak.

Detaljplanen reglerar skydd av kulturvärden i syfte att precisera hur den särskilt värdefulla bebyggelsen ska skyddas. Exteriört ska befintliga fasaders repetitiva utformning i mörkrött helsingborgstegel med lisener och obrutna murskivor, med undantag för lågdelens murskiva mot öster, behållas, liksom befintligt glasat burspråk med balkong på plan nio och tio. Tegelfasadernas uppbyggnad med pelare, repetitiv fönstersättning, gavlarnas slutna mursskivor och det avvikande burspråket mot norr är bärande för byggnadens karaktär. Exteriört ska även befintliga ursprungliga fönster, som inte ersätts av nya öppningar, bibehållas. Tekniskt uttjänta fönster får bytas ut, men ska då bytas ut till likvärdiga. Fönsterna är vitmålade träfönster, där vartannat kontorsfönster har en vädringslucka. Beslagen är specialritade.

Interiört ska de kontorsgemensamma utrymmena behållas, framförallt till volym men även vad gäller material och delvis inredning. Foajé, matsal, hörsal och trapphus ligger intill varandra i byggnaden och är utformade som en helhet. Befintlig foajés vägg- och golvytor av tegel respektive klinker ska bibehållas. Rummet får delas in men dess storlek ska fortsatt vara avläsbar. Foajén föreslås fungera som trapphus för primärt bostäder. Med tanke på hallens storlek kan det vara fördelaktigt att dela av den för att undvika överdimensionerade och potentiellt otrygga ytor. Det kan utföras genom att avdelningar sker transparent och reversibelt, golv och väggmaterialen fungerar fortsatt sammanbindande och att siktlinjer i rummet fortsatt värnas. Befintlig matsals volym, golv- och väggytor i klinker respektive tegel samt infällda radiatorer ska behållas. Matsalen föreslås fungera som restaurang för både interna och externa brukare. Detta går i linje med rummets ursprungliga funktion. Befintlig hörsals volym, väggmaterial med tegel och djupt tryckt fog samt hörsalsmöblering med stolar och scen ska bibehållas. Hörsalens interiör är specialritad för byggnaden. Hörsalsmöbleringen består av fastmonterade stolar i gradäng.

Salen kan i enlighet med detaljplanens användning användas som exempelvis samlingslokal för föreläsningar, föreningsliv eller undervisning alternativt för kontorsaula eller evenemang kopplade till restaurangen. Befintligt centraltrapphus med trappa, räcke, glasinklädnad samt pardörrar ska bibehållas. Trapphuset har en spiraltrappa med pardörrar i ek till varje våning.

I detaljplanen har det generella varsamhetskravet preciserats, utifrån att tydliggöra vilka värden som är viktiga som utgångspunkt vid förändring av byggnaden. Gällande fasadändringar anger detaljplanen att fönster och fönsterbröstningar får tas bort och ersättas med nya i syfte att möjliggöra verksamhetslokaler, balkonger, ökat ljusintag och entréer i begränsad omfattning. Balkonger får inte vara utkragande och ska utformas så att de inte stör byggnadens repetitiva och vertikala karaktär. Nya fönster och fönsterdörrar ska ha karmar och båge i vitmålat trä, med dimensioner som befintliga fönster samt med fönsterbleck i koppar. På lågdelens östra fasad får öppningar utföras i murskivan. Dessa ska göras så att murskivans ursprungliga karaktär, storlek och framskjutna fasadliv kvarstår. Syftet är att möjliggöra fasadändringar men att dessa sker med utgångspunkt i byggnadens karaktärsdrag och i en omfattning som inte stör denna. Den repetitiva och vertikala karaktären är rådande vid fasadändringar. Murskivan ska vara fortsatt avläsbar.

Exteriört ska huvudbyggnadens volym behållas vilket betyder att påbyggnader inte är tillåtet. Uteplats på tak får utföras men den ska vara indragen från fasadliv. Entrébyggnader får också anordnas. De ska ges en utformning anpassad till huvudbyggnadens modernistiska karaktär och den ursprungliga fasaden ska bevaras som en del av tillägget. Den ska vara synlig och får till exempel inte täckas eller målas över. Det är av stor vikt att tillbyggnader för entréer utformas anpassat och omsorgsfullt.

Befintlig entré tillbyggnad bedöms ha kvaliteter och vara väl anpassad till huvudbyggnadens gestaltning. Dess befintliga fasader ska vid ändring hanteras varsamt och utföras i mörkrött helsingborgstegel och bruneloxerad plåt.

Utemiljö

Även om byggnadsvolymen inte får förändras tillåts takterrasser på huvudbyggnadens tak. Det är lämpligt då samtliga tak är plana, finns i olika nivåer och väderstreck. Eventuella terrasser ska utformas indragna från fasadliv. Gemensamma takterrasser kan bli en social och kvalitativ utomhusyta som kompletterar yta på mark både för boende och arbetande i byggnaden. De ska göras tillgängliga.

Förgårdsmarken mot Regementsgatan är cirka 2,5 meter djup. Denna har potential att utformas både grön och med funktioner knutna till lokallägen och entréer. Förgårdsmarken ska hållas fri från större anläggningar så som större ramper och trappor i syfte att fortsatt exponera huvudbyggnadens fasad och de källarfönster som finns mot norr. Anläggningar för att uppfylla tillgänglighet till centrumlokaler och entréer mot Regementsgatan får därmed inte fullt ut anordnas utvändigt och behöver därför åtminstone delvis lösas invändigt, förslagsvis genom att bjälklaget sänks lokalt vid entréer.

Väster om huvudbyggnaden reglerar detaljplanen område som inte får förses med byggnader, vilket sammanfaller med markreservat för befintlig ledning. Det innebär att sammanbyggnaden med datahallen i väster blir planstridig och bör rivas. Ytan i väst kan betraktas som en halvpublik sida med koppling till restaurang, verksamhetslokal och två bostadsentréer. Väster om byggnaden, i anslutning till restaurangen, kan en uteservering utvecklas i ett mot väster skyddat läge med närhet till Regementsgatan. Område väster om byggnaden ska även rymma viss cykelparkering, hantering av skyfall och komplementbyggnader för avfallshantering.

I öster fastställs yta på mark som är avsedd för bostadsgård. Marken är underbyggd med befintligt parkeringsgarage som försörjs med en garageramp som ligger i planområdets södra gräns. Inom ytan får komplementbebyggelse uppföras till en omfattning av högst 200 m² för till exempel cykelhiss, miljörum och väderskydd för cykel. Förslagsvis placeras komplementbebyggelse samlat och i planområdets södra del, dels för att hålla befintliga fasader och ytan framför byggnaden fri, dels för att bidra till rumslig inramning samt i förlängningen klara mått för dragväg om körbar yta i söder förskjuts söderut. Gården har goda mått i enlighet med stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för bostadsgårdar, totalt cirka 1 390 m² -1 670 m², beroende på om befintlig entré tillbyggnad behålls eller ersätts med ny. Yta för cykelparkering begränsas till 200 m² av gårdsytan i öster i syfte att främja vistelse för boende inom aktuellt planområdet samt eventuell framtida bebyggelse inom fastigheten.

För att använda marken effektivt och skapa en grön, trivsam och säker utemiljö tillåts ingen markparkering förutom för rörelsehindrades fordon inom planområdet. Detaljplanen ställer krav om grönytefaktor och att en andel av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig eller planterbar i syfte att främja en grön och trivsam miljö som även fördröjer visst vatten vid regn.

I gestaltning av planområdets utemiljöer bör den ursprungliga gårdskaraktären och markplaneringen, utgöra förlaga vid ändring i fråga om låga betongmurar, som avgränsar terrasseringar, planteringar och nedfartsramp.

Avfall

Avfallshanteringen föreslås hanteras i fristående miljöhus. Detaljplanen hindrar inte att miljörum inhyses inom huvudbyggnad som komplement. Förslaget utgår ifrån att angöring för avfallsfordon fortsatt sker ifrån kvartermark i söder. Placering av ytor för komplementbyggnader är

anpassat för att uppfylla avstånd från entréer samt avstånd gällande dragväg till angöringsplats. Läs mer om angöring under avsnitt Trafik - Biltrafik och angöring.

Utveckling av resterande del av fastigheten

Drotsen 1

Fastighetsägaren har inkommit med planansökan för att ändra detaljplanen för resterande delar av fastigheten Drotsen 1 i syfte att möjliggöra ytterligare byggrätter inom fastigheten. De ytor som kan bli aktuella ligger söder och väster om aktuellt planområde där det idag primärt finns markparkeringar men även befintlig byggnad för datahall. Utgångspunkter vidare är att Hästhagens idrottsplats (IP) fortsatt är en aktiv idrottsplats med de störningar i form av ljus och ljud som det kan innebära, att den befintliga huvudbyggnaden även fortsatt ska dominera kvarterets karaktär och att trafik som kan behöva korsa fastigheten Drotsen 1 kan kopplas antingen söderut mot Fågelbacksgatan eller norrut mot Regementsgatan, alternativt båda.

Detaljplanens förslag har utformats för att både fungera självständigt i en första etapp men även utifrån ett scenario där resterande del av fastigheten Drotsen 1 bebyggs mer än idag.

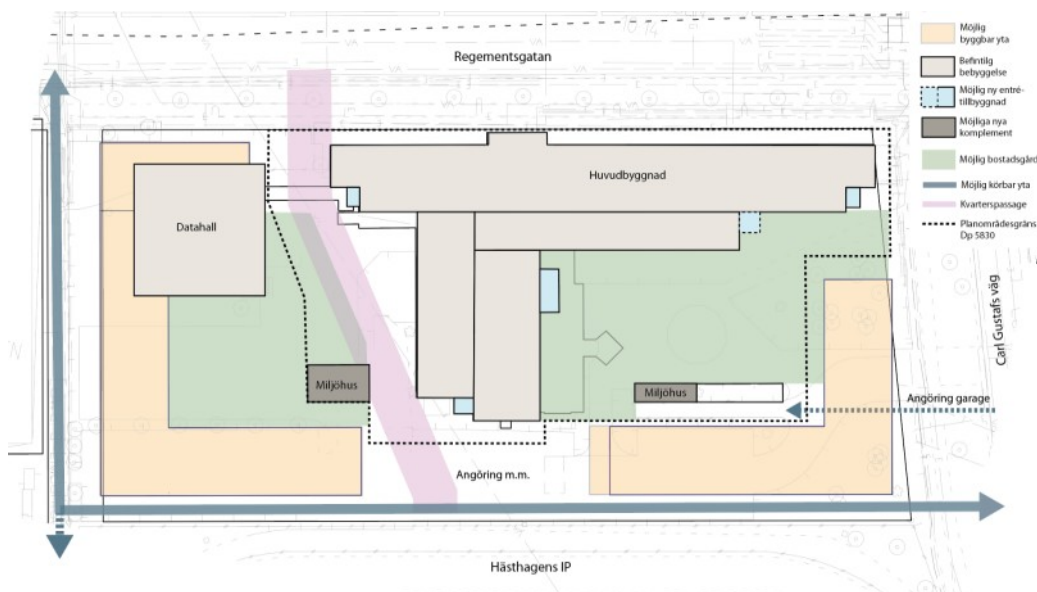


Illustration. Möjlig utveckling av hela fastigheten Drotsen 1. Observera att eventuella tillkommande byggrätter prövas i separat planprocess.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

De övergripande intresseavvägningar som gjorts vid framtagande av detaljplanen är behov utifrån förändrad användning mot byggnadens antikvariska värden. Ett fullt bevarande av byggnad och byggnadsdelar har i förslaget vägts mot att byggnaden ska utvecklas och användas. Detaljplanen har utgått ifrån att skapa en bra boendemiljö och en mer stadsintegrerad fasad mot framförallt Regementsgatan. Bevarande av interiörer har prioriterats framför en fri användning och utformning av byggnadens nedre våningsplan.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

B Bostäder

Användningen Bostäder medger olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C₁ Centrum. Inte kontor

Centrum är en samlingsanvändning för blandning av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I centrum ingår en rad olika verksamheter, t.ex. butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, hantverk och

annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten.

Bestämmelsen har preciserats till att inte innehålla kontor då avsikten är att byggnadens hörnlägen ska nyttjas för ett mer utåtriktat ändamål. Avsikten med planbestämmelsen är även att möjliggöra för utåtriktad användning av matsal som restaurang samt en bred användning för hörsalen.

K Kontor

Användningen kontor används för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen. Avsikten med användningen är att främja funktionsblandning och utrymme för arbetsplatser inom byggnaden.

P₁ Parkeringsgarage

Användningen parkering ska användas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Avsikten med användningen är att bekräfta befintlig underjordisk parkering.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnader. Skärmtak eller mindre byggnadsdelar är undantagna i begränsad omfattning

Avsikten med planbestämmelsen är att hålla mark fri från bebyggelse inom markreservat för underjordiska ledningar samt inom förgårdsmark. Planbestämmelsen avser även hålla passage väster om byggnaden öppen i syfte att skapa

möjlighet för rörelse mellan kvarteret och Regementsgatan. Mindre byggnadsdelar så som skärmtak, utrymningstrappor etc medges i begänsad omfattning inom prickmarkerad mark.

Marken får endast förSES med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Marken får underbyggas med garage

Avsikten med planbestämmelsen är att möjliggöra befintligt underjordiskt garage med tillhörande ramp samt komplementbebyggelse för avfallshantering och cykelparkering ovan mark.

Byggnaders användning

s₁ Huvudbyggnadens hörnlägen i nordväst och nordöst får i bottenvåning mot Regementsgatan endast användas för centrum, inte kontor, med en minsta utbredning om 6 meter fasadlängd verksamhetslokal per hörnläge mot gatan. Respektive verksamhetslokal ska ha en entré mot gatan

Avsikten med planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för en mer aktiv fasad mot Regementsgatan och främja funktionsblandning inom byggnaden.

s₂ Huvudbyggnadens källare och bottenvåning får endast användas för kontor, centrum och bostadskomplement med undantag av den del av bottenvåningen som berörs av bestämmelse s₁

Avsikten med planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för utåtriktade verksamheter i byggnadens bottenplan och källare och funktionsblandning inom byggnaden som helhet. Bottenvåningen och källare bedöms inte vara primärt bostadsläge. Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med reglering för byggnadens användning (s₁) och skydd av interiöra kulturvärden (q₂).

s₃ Minst 9000 m² och maximalt 13800 m² får användas för bostäder

Avsikten med planbestämmelsen är att reglera en minsta respektive högsta andel bostäder som får finnas inom byggnaden utifrån att säkerställa funktionsblandning, tillräckliga ytor för utomhusvistelse för boende samt motivera övriga planbestämmelser som rör bostäder.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 30,0 meter. Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med bestämmelse e₁ och varsamhet k₂. Utöver angiven nockhöjd får tekniska anläggningar uppföras i begränsad omfattning

Avsikten med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig byggnads högsta höjd. Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med reglering för utnyttjandegrad (e₁) och varsamhet (k₂). Avsikten med planbestämmelsen är även att möjliggöra och begränsa eventuella tekniska anläggningar på tak.

h₂ Högsta nockhöjd är 6,5 meter

Avsikten med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig entré tillbyggnads högsta höjd, vilken också blir styrande för eventuell ny entré tillbyggnad om befintlig rivs.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Maximalt 200 m² får användas för cykelparkering

Avsikten med planbestämmelsen är att främja en god utemiljö framförallt för de som bor i byggnaden där vistelseyta prioriteras framför parkering. Begränsning av yta för cykel

motiveras även utifrån att gårdsytan kan komma att nyttjas av fler boende i och med eventuell framtida förtätning inom Drotsen 1.

n₂ Marken får inte förses med större anläggningar som större ramper och trappor

Avsikten med planbestämmelsen är att hindra att förgårdsmark, framförallt mot Regementsgatan, förses med större utvändiga anläggningar så som ramper eller trappor. Regleringen motiveras av byggnadens antikvariska känslighet och dess möte med Regementsgatan. Förgårdsmarken behövs för att tillgodose cykelparkering och längs med den norra fasaden finns fönster som ger ljusinsläpp till källare. För att göra nya entréer mot Regementsgatan tillgängliga, är därför bedömningen att del av höjdskillnaden måste tas upp invändigt

Grönytefaktor 0,5 ska uppnås inom planområdet

Avsikten med planbestämmelsen är att främja en god utemiljö för de som använder byggnaden samt att lokalt öka möjligheterna för fördröjning av regnvatten och ekologiska värden.

Minst 30 procent av planområdet ska vara genomsläppligt eller ha planterbart bjälklag

Avsikten med planbestämmelsen är att främja en god utemiljö för de som använder byggnaden samt att lokalt öka möjligheterna för fördröjning av regnvatten och ekologiska värden.

Inom planområdet tillåts inte markparkering för motorfordon, med undantag för parkering för rörelsehindrades fordon

Avsikten med planbestämmelsen är att främja ett effektivt och kvalitativt markutnyttjande där en god utemiljö för de som använder byggnaden prioriteras framför att marken används för parkering.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Avsikten med planbestämmelsen är att reservera utrymme för allmänt ändamål, befintlig VA-ledning och befintlig el-ledning.

Rivningsförbud

r₁ Huvudbyggnaden från 1965 får inte rivas

Avsikten med planbestämmelsen är att hindra rivning av befintlig byggnad och därmed skydda dess antikvariska värden.

Skydd av kulturvärden

q₁ Exteriör

Befintliga fasaders repetitiva utformning i mörkrött helsingborgstegel med lisener och obrutna murskivor ska, med undantag för lågdelens murskiva mot öster, bibehållas. Befintligt glasat burspråk med balkong på plan 9 och 10 ska bibehållas. Befintliga ursprungliga fönster som inte ersätts av nya öppningar ska bibehållas

Avsikten med planbestämmelsen är att belysa och reglera hur befintlig byggnads särskilt kulturhistoriskt värdefulla exteriörer ska skyddas.

q₂ Interiör

Befintlig foajéhalls vägg- och golvytor av tegel respektive klinker ska bibehållas. Rummet får delas in men dess storlek ska fortsatt vara avläsbart. Befintlig matsals volym, golv- och väggytor i klinker respektive tegel samt

infällda radiatorer ska bibehållas. Befintlig hörsals volym, väggmaterial med tegel och djupt tryckt fog samt hörsalsmöblering med stolar och scen ska bibehållas. Befintligt centraltrapphus med trappa, räcke, glasinklädnad samt pardörrar ska bibehållas

Avsikten med planbestämmelsen är att belysa och reglera hur befintlig byggnads särskilt kulturhistoriskt värdefulla interiörer ska skyddas.

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (klockan 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA

För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA

Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00-22.00)

Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden

Avsikten med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål utifrån gällande trafikbullerförordning.

m₁ En yta av totalt minst 280 m² ska vara nedsänkt minst 0,4 meter i förhållande till omkringliggande mark i syfte att samla vatten i händelse av skyfall. Ytan får delas upp

Avsikten med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet genom att hindra översvämning och påverkan på närliggande fastigheter i händelse av skyfall.

Utformning

f₁ Minst fem bostadsentréer ska finnas i huvudbyggnadens bottenvåning. Minst en av dessa ska finnas mot Regementsgatan och den ska vara genomgående mellan gata och bostadsgård i sydöst

Avsikten med planbestämmelsen är att skapa förutsättningar för en mer aktiv fasad mot Regementsgatan och fler entrépunkter för byggnaden med tillgänglighet från flera sidor.

Komplementbyggnader ovan mark får endast uppföras med vegetationsklädda tak

Avsikten med planbestämmelsen är att främja en god gestaltning av komplementbyggnader jämte att lokalt öka möjligheterna för fördröjning samt ekologiska värden.

Utnyttjandegrad

e₁ Största bruttoarea ovan mark är 18 500 m². Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med bestämmelse h₁ och k₂

Avsikten med planbestämmelsen är att bekräfta byggrätt för befintlig byggnad med möjlighet för mindre tillägg så som nya entré tillbyggnader. Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med reglering för nockhöjd (h₁) och varsamhet (k₂).

e₂ Största byggnadsarea ovan mark är 200 m²

Avsikten med planbestämmelsen är att begränsa mängden komplementbebyggelse ovan mark i syfte att främja friyta för vistelse.

Varsamhet

k₁ Fönster och fönsterbröstningar får tas bort och ersättas med nya i begränsad omfattning. Balkonger får inte vara utkragande och ska utformas så att de inte stör byggnadens repetitiva och vertikala karaktär. Nya fönster och fönsterdörrar ska ha karmar och båge i vitmålat trä, med dimensioner som befintliga fönster samt med fönsterbleck i koppar. På lågdelens östra fasad får öppningar utföras i murskivan. Dessa ska göras så att murskivans ursprungliga karaktär, storlek och framskjutna fasadliv kvarstår

Avsikten med planbestämmelsen är att utifrån varsamhet om byggnadens karaktäristiska fasad möjliggöra grunda balkonger och ökat dagsljusinsläpp vilket är en boendekvalitet samt nya lokal- och entrélägen.

k₂ Befintlig volym för huvudbyggnad ska bibehållas. Anordnande av uteplats på tak får utföras men den ska vara indragen från fasadliv. Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med bestämmelse e₁ och h₁ samt illustration på plankartan.

Entré tillbyggnader får anordnas i anslutning till bottenvåningen. De ska ges en utformning anpassad till huvudbyggnadens modernistiska karaktär. Den ursprungliga fasaden ska bevaras som en del av det tillägg som tillbyggnaden utgör

Avsikten med planbestämmelsen är att huvudbyggnadens volym behållas vilket betyder att påbyggnader inte är tillåtet. Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med reglering för utnyttjandegrad (e₁) och nockhöjd (h₁) samt illustration på plankartan.

k₃ Befintliga fasader ska vid ändring hanteras varsamt och utföras i mörkrött helsingborgstegel och bruneloxerad plåt

Avsikten med planbestämmelsen är att värna tillbyggnadens utformning, som är väl anpassad till huvudbyggnaden.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar har avhjälpats

Avsikten med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet i förhållande till föreslagen markanvändning.

a₁ Startbesked får inte ges för byggnation av entré förrän elstation har rivits

Avsikten med planbestämmelsen är att säkerställa en bra och trygg placering av entré till bostäder i öster, vilket försvåras med befintlig elnätstation.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för åtgärder i enlighet med planbestämmelse k₁, k₂ och k₃ samt q₁ och q₂

Avsikten med planbestämmelsen är att stärka skyddet för angivna skydds- och varsamhetsbestämmelser.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Allmänna intressen

Miljö

Miljökvalitetsnormer för luft

Nuläge

Det bedöms finnas goda förutsättningar för bra luftkvalité. Halterna för kvävedioxid (No₂) är uppmätta till 12-14 mikrogram/m³ för planområdet.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge någon betydande påverkan på luftkvalitén och miljökvalitetsnorm (MKN) för luft.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Nuläge

Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till dagvattenledningsnätet. Dagvattnet från planområdet avleds via ledningar som har utlopp i kanalen i Slottsparken. Enligt Malmö stads klassificering är kanalen känslig för närsalter och mycket känslig för föroreningar. Kanalen mynnar i Lommabukten vid Ribersborgsstranden. För Lommabukten klassas den ekologiska statusen som måttlig eftersom höga halter av näringsämnen har uppmätts i ytvattnet. Den kemiska statusen uppnår inte god med avseende på antracen, bromerad difenyleter (PBDE), naftalen samt kvicksilver.

Konsekvenser

Möjligheterna för att rena dagvatten bedöms med planförslaget vara i stort oförändrade eftersom detaljplanen främst bekräftar befintlig bebyggelse och inte innebär några större förändringar gentemot nuläget. Detaljplanen bedöms därmed inte försämra möjligheterna för recipienten att nå uppsatta miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Nuläge

Läs om planområdets bullerstatus under avsnittet Hälsa och säkerhet - Buller.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullernivåer i den utsträckning att det bidrar till skadliga effekter för människors hälsa eller påverkar Malmös åtgärdsprogram i enlighet med förordning (2004:675).

Dagsljus och solljus

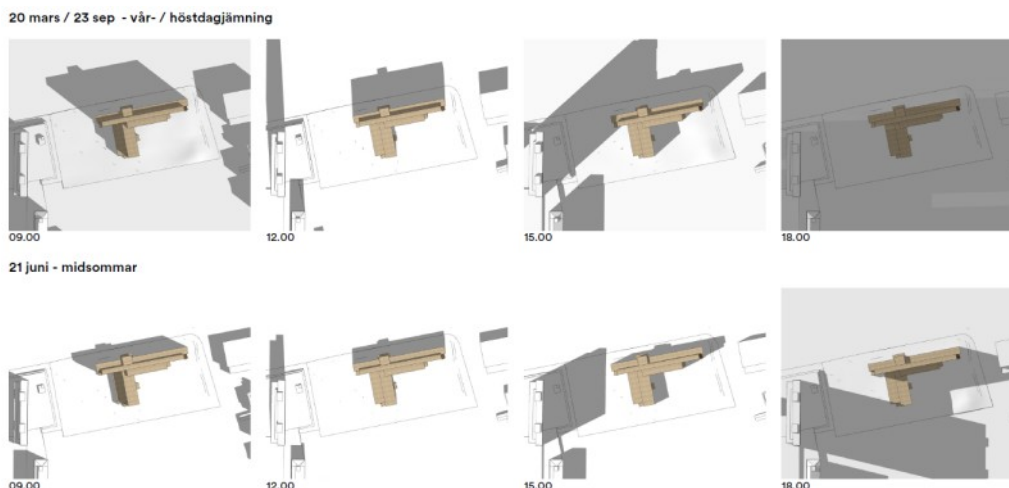
Nuläge

Planområdet är beläget i befintlig stad. Huvudbyggnaden ligger dock relativt fritt och oskuggad av omkringliggande bebyggelse. Kronprinsen i väster bidrar med skuggning för planområde under eftermiddag och kväll.

Konsekvenser

Solljus

En solstudie (FOJAB, 2023) har tagits fram, se nedan. Den visar att byggnadens västsida skuggas av Kronprinsen sen eftermiddag vid sommarsolstånd. Detta kan påverka restaurangens uteservering. Huvudbyggnadens norrsida faller i skugga stora delar av dagen avsett årstid. Bostadsgården har goda solförhållanden även vid höst- och vårdagjämning och kan under sommartid behöva välgörande skugga. Datahallen ingår inte i framtagna solstudie men den bedöms underordnad Kronprinsens skuggverkan i väster.

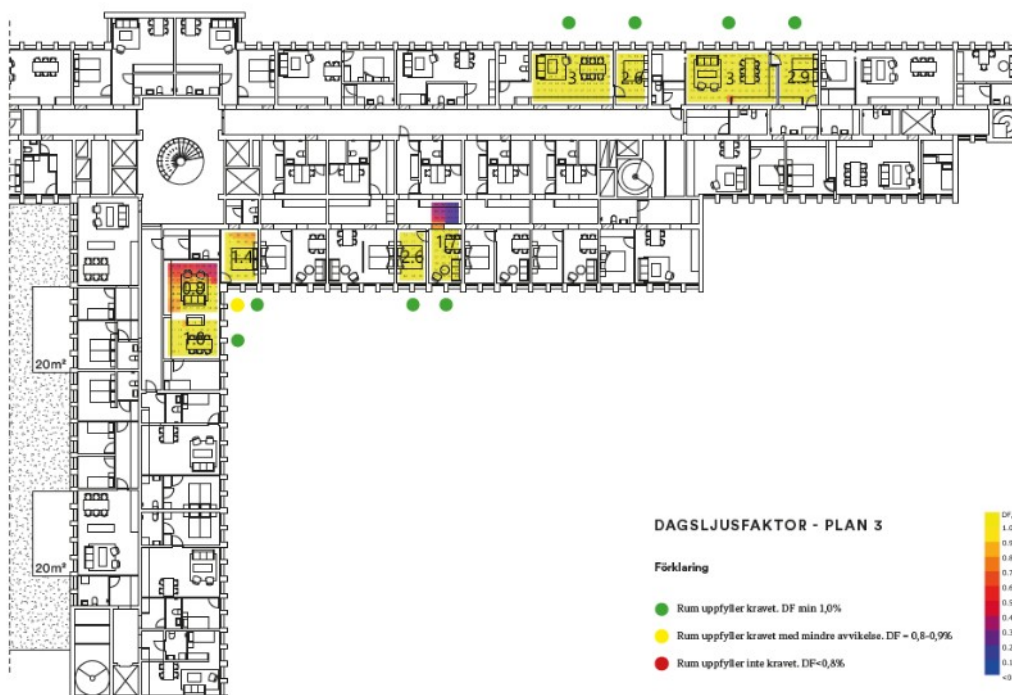


Framtagen solstudie som gäller både för nuläget och konsekvenser för detaljplanen. Studien visar att huvudbyggnadens västsida faller i skugga en kort period vid cirka klockan 17 vid sommarsolstånd. FOJAB.

Dagsljus

En preliminär dagsljusstudie har tagits fram för att studera möjligheten att uppnå gällande dagljuskrav för bostäder (FOJAB, 2023). Studien är framtagen för att studera lämpligheten för bostäder på plan tre och uppåt. Byggnaden ska klara krav i BBR om god tillgång till direkt dagsljus med de förutsättningar som detaljplanen anger. Detaljplanen reglerar att lisener (fasadpelare) och obrutna mursskivor ska behållas, med undantag för lågdelen mursskiva mot öster. Befintliga ursprungliga fönster som inte ersätts av nya öppningar ska behållas. Dock får fönster och fönsterbröstningar tas bort i syfte att möjliggöra ljusintag och balkonger i begränsad omfattning. Detta kan underlätta för att uppnå dagljuskraven. För den mest skuggade byggnadsdelen, det vill säga bottenvåning mot norr, medges inte bostäder.

Enligt studien bedöms de allra flesta bostadsrummen klara gällande riktvärden, vissa uppfyller kravet med mindre avvikelse. De fem rummen i hörnet där hög- och lågdelen möts i öster uppfyller inte gällande krav.



Framtagen dagsljusstudie med föreslagna bostadsplanlösningar på plan tre. Observera att dessa inte är godkända av stadsbyggnadskontoret, planlösningar prövas vid bygglov. Illustration: FOJAB.

Därmed bedöms det möjligt att uppnå krav om dagsljus för bostäder för den stora majoriteten av bostadsytan mot fasad. Hur de djupare delarna ska hanteras behöver studeras vidare. Slutliga planlösningar hanteras i bygglov.

Hälsa och säkerhet

Buller trafik

Nuläge

En utredning för trafikbuller och buller från idrottsplats har tagits fram för planområdet (Tyréns, 2023).

Planområdet är främst utsatt för trafikbuller från Regementsgatan, men även från Carl Gustafs väg.

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 m² 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 06.00 och 22.00. Om det inte går att uppnå värdet vid fasad (undantaget den högre ljudnivån vid smålägenheter) så 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 kl 22.00 och 06.00. Det är tillräckligt att en uteplats, om det finns flera, uppfyller riktvärdet.

Kontor har inga riktvärden för fasad och kan planeras valfritt ur bullersynpunkt.

Konsekvenser

Framtagen utredning visar att alla fasader och våningsplan utom plan ett till tre längst österut i byggnaden (se röd ring i figur nedan) mot Regementsgatan uppfyller grundriktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå i trafikbullerförordningen med trafikflöden för prognosår 2040.



Bild som illustrerar beräknad ljudnivå. I kolumnerna anges ekvivalenta- (2: a kolumnen) och maxnivåer (3:e kolumnen) fördelat per fasad och våningsplan (1: a kolumnen). Beräkningspunkt 61 (inringad) har för de tre nedre våningarna överskridande värden. Tyréns.

Eftersom detaljplanen styr att bottenvåningen inte får innehålla bostäder rör överskridandet potentiellt punkter i två plan. Om dessa inreds som bostäder gör framtagna utredningar bedömningen att överskridandet är marginellt, upp till 1 dBA. Det marginella överskridandet bör kunna reduceras eftersom fönstren i den befintliga byggnaden är indragna och buller från Carl Gustafs väg kommer vinkelrätt mot Regementsgatan.

Detta innebär att bostäder kan planeras med valfri planlösning i hela byggnaden ur bullersynpunkt.

Bostadsgården i söder uppfyller bullerförordningens nivå om 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Det är därmed fritt att planera uteplatser/balkonger i övriga delar av byggnaden.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör ovanstående riktvärden bindande i syfte att säkra att riktvärdena uppfylls och bevakas vid bygglov. Under den fortsatta projekteringen anger utredningen att kompletterande undersökningar behöver utföras av fasadens ljudisolering och vilka trafikbullernivåer som erhålls inomhus. Ur ljudsynpunkt kan befintliga fönster behållas. Vid behov av förbättrad ljudisolering kan detta ske antingen genom att montera ett extra glas på insidan, montera tillsatsruta eller byta det inre glaset mot ett tjockare glas.

Buller idrott

Nuläge

Direkt söder om planområdet ligger Hästhagens IP med pågående idrottsverksamhet. Fritidsförvaltningen har bidragit med uppgifter gällande idrottsplatsens användning. Idrottsplatsen har en fotbollsplan och löparbana med en läktare söder om anläggningen. Det finns också hoppgröpar och ett utegym. Vid läktaren finns ett högtalarsystem. Verksamheten består idag av amerikansk fotboll och spontanidrott med framförallt löpare och kommer utökas med fotboll för barn och ungdomar. Verksamheten varierar över året då gräsplanen enbart används mellan vecka 15-44. Övriga veckor pågår spontanidrott. Gräsplanen används på vardagar mellan kl 18.00 till 21.30 och på helger mellan kl 09.00-18.00. Spontanidrott sker under anläggningens öppettider, kl 07.00 – 23.00. Matcher förekommer på helger med publik upp till 500 personer. Sittplatsläktaren tar 1200 personer och ståplats tar 500 personer. Idrottsplatsen används också vid enstaka tillfällen på året som arrangemangsarena och då kan publikantalet fyllas till max, till exempel i samband med Borgarskolans årliga rugbymatch.

Avstånd

Närmsta fasad, lågdelen gavel, för planerade bostäder är beläggen på ett avstånd av cirka 35 meter från fotbollsplanens

sidlinje och cirka 25 meter från löparbanan. Till högdelen är avståndet cirka 60 meter. Befintliga bostäder väster om idrottsplatsen ligger cirka 30 meter från löparbanan. Avståndet till planerade bostäder inom Drotsen 1 gör att det finns risk för störning och eventuell olägenhet för människors hälsa.

Erfarenheter från miljöbalkstillsyn visar att vid ett avstånd på 25 meter från idrottsplatser bör bebyggelsen anpassas och fönster/fasader dimensioneras så att god ljudmiljö inomhus säkerhetsställs. Huvudlängan av den befintliga byggnaden ligger på 60 meters avstånd, vilket medför att risken för störningar har bedömts vara begränsad.

Konsekvenser

Parametrarna avstånd, nyttjandegrad och intensitet, tider, särskilt störande ljud och övrig bullerexponering och har legat till grund för utredningens sammanväga slutsats.

Nyttjandegrad och intensitet

Träning och spontanidrott bedöms inte ge upphov till buller som medför risk för störning, utan det är främst matcher som medför risk. Vid dessa är det hög intensitet på idrottsplatsen med publik och förstärkta ljud med högtalarsystem. Andra arrangemang på idrottsplatsen sker bara enstaka gånger per år vilket inte bedöms medföra risk till olägenhet för människors hälsa.

Tider

Verksamheten på idrottsplatsen pågår både på kvällar och helger vilket ökar risken för störning och olägenhet. Nattetid pågår ingen störande verksamhet på idrottsplatsen. Spontanidrott fram till klockan 23.00 bedöms inte ge upphov till buller som medför risk för störning.

Särskilt störande ljud

Verksamheten på idrottsplatsen bedöms inte ge upphov till särskilt störande ljud så som impulsljud från slag i sargar, korgar, skärmar eller smällar från skateboards.

Annan bullerexponering

Publiktillströmning och buller från parkeringsplatser bedöms inte påverka planområdet. Idrottsplatsens högtalarsystem har bedömts vara den primärt störande bullerkällan. Det finns 10 högtalare vilka är riktade mot sittplatsläktaren. Reflex i läktaren gör så att ljudet också hörs ut över planen. För att undersöka högtalarsystemet har en ljudmätning utförts. Mätresultatet har använts för att beräkna vilka ljudnivåer planerade bostäder får vid fasad under matcher på idrottsplatsen. Även schablonljud från spelare och publik och förstärkta ljud från en visselpipa har ingått i beräkningen. Beräknade ljudnivåer visar att vid intensiv match och användning av idrottsplatsens högtalarsystem blir ekvivalenta ljudnivån vid närmaste fasad 56 dBA. Maximala ljudnivåer från till exempel visselpipor kan uppgå till cirka 71 dBA vid fasad. Värdena ovan kan jämföras med förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader där nivån bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå och bullernivån för uteplats inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Fasaderna och uteplatsen (bostadsgården) mot söder klarar även dessa värden beaktat idrottsplatsens bulleralstring.



Bild som illustrerar beräknad ljudnivå för idrottsplatsens bullerexponering. I kolumnerna anges ekvivalenta- (2:a kolumnen) och maxnivåer (3:e kolumnen) fördelat per fasad och våningsplan (1:a kolumnen). Tyréns.

Slutsats

Resultatet är främst användbart för att dimensionera fasader och fönster så att en god ljudmiljö inomhus kan uppnås. Baserat på den samlade bedömningen bör planerade bostäder kunna tillåtas med fönster/fasader med erforderlig ljudisolering. Med rätt typ av fönster kan god ljudmiljö inomhus säkerhetsställas och därmed folkhälsomyndighetens inomhusriktvärden. Eftersom det förekommer musik vid matcher och andra arrangemang bör det skärpta inomhusriktvärdet ekvivalent 25 dBA uppfyllas. Genom att komplettera befintliga fönster kan ljudisoleringen förbättras. Detta kan ske på insidan. För de fasadändringar som sker i enlighet med planbestämmelse k_1 kan fönster bytas mot nya med tillräcklig ljudisolering. På mark finns bra möjligheter att lokalisera en ljuddämpad uteplats. Eftersom inga klagomål har inkommit från befintliga bostäder i närheten av idrottsplatsen visar det att det är möjligt att uppnå en god ljudmiljö inomhus i anslutning till idrottsplatsen.

Eftersom planområdet är utsatt för trafikbuller från norr och öster, och buller från idrottsplats ifrån söder har bullerkällorna bedömts separat. Stadsbyggnadskontoret värnar om att idrottsplatsen obehindrat ska kunna nyttjas för idrott även i framtiden. Med hänvisning till ovanstående utredning görs bedömningen att huvudbyggnad inom Drotsen 1 med hänseende till buller från trafik och idrottsplats är lämplig för bostäder, med förutsättning att kompletterande åtgärder kan behövas för att uppnå en hälsosam inomhusmiljö.

Förorenad mark och bebyggelse

Nuläge

En miljöteknisk markundersökning med inomhusmätning har utförts (COWI, 2023). Denna baseras även på tidigare genomförd markundersökning (COWI, 2020) och miljöinventering av byggnaden (Tyréns, 2020).

Föroreningar över riktvärde har påträffats i ett antal jordprover. Föroreningarna består av PAH-H, PCB, kvicksilver och bly. Föroreningarna förekommer ytligt i fyllnadsmassorna, främst till ett djup av 0,4 meter runt stora delar av huvudbyggnaden. PCB förekommer som minst 1,5–2,5 meter från fasad i majoriteterna av samlingsproven som är tagna enbart i mjukgjorda ytor. I ett av jordproverna (strax utanför planområdet) påträffades barium överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning.

Provtagningen av inomhusluften i befintlig byggnad har utförts i fem punkter på olika våningar. Enligt resultatet finns tetraklormetan i samtliga fem punkter. I källare har även kloroform detekterats. Tre av undersökningspunkterna undersökte eventuell förekomst av PAH i inomhusluften. Enligt resultatet detekterades PAH:erna naftalen och m- och p-kresol i samtliga tre undersökningspunkter. I källare påträffades även ämnen i nivåer överstigande laboratoriets detektionsgräns. Samtliga analyserade parametrar understiger det hygieniska gränsvärdet, korttidsgränsvärdet och referenskoncentration i luften.

Miljöinventeringen av byggnaden visar att framförallt asbest men även andra typer av miljöfarligt avfall och el-avfall kräver särskild hantering vid ett eventuellt bortskaffande. Källare och delar av plan två bör undersökas närmare vid en ombyggnad.

Konsekvenser

För att marken inom planområdet ska anses lämplig för känslig markanvändning, bostäder, menar utredningen att följande avhjälpande åtgärder behöver utföras:

- Den PCB-haltiga jord som har noterats i mjukgjorda ytor behöver avhjälpas. Jorden som finns i de mjukgjorda ytorna är lättillgänglig och kan ge upphov till en exponeringsrisk och spridning i samband med vistelse eller skötsel. Även övriga ytor som kan komma att förändras vid omgestaltning av utemiljön omfattas. När eller om marktäckningen ändras från stenplattor till yta där exponering kan ske, behöver en ny bedömning göras kring en eventuell exponeringsrisk. Det går inte att utesluta PCB-förekomst i den ytliga jorden som ligger mer än 2,5 meter från fasad.
- De halter som har påträffats i dagsläget bedöms inte utgöra risk för människors hälsa avseende inomhusluft i den befintliga byggnaden. När eller om det skulle ske förändringar av byggnadens ventilationssystem eller större ändringar av konstruktionen kan spridningsförutsättningarna för luft ändras inne i byggnaden. Ifall detta är aktuellt rekommenderas det i utredningen att uppföljande provtagning avseende inomhusluften genomförs. Inför en eventuell nybyggnation på Drotsen 1 rekommenderas porgasundersökningar för att utröna en eventuell spridning via porgasen.

Enligt uppgift från den konsult som utfört utredningen kan det krävas förändringar av ventilationen vid ombyggnad till bostäder, och den måste anpassas till gällande regler. Konsultens bedömning är att eftersom man inte hittat några föroreningar av ämnen i inomhusluften som kommer underifrån, så som kemtvätsrelaterade ämnen (tetraklormetan och kloroform kommer troligen från luften) och det är så låga kemtvätsrelaterade ämnen i grundvattnet är den massa förorening som teoretiskt sett skulle kunna påverka inomhusluften så liten att en förändrad ventilation inte innebär en risk.

- Vid en borrpunkt inom planområdet har det påträffats föroreningar i nivåer överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Bedömning av eventuell åtgärd för denna behövs.

I utredningen görs bedömningen att de förhöjda halterna av arsenik i grundvattnet inte utgör något hinder för den ändrade markanvändningen.

Stadsbyggnadskontoret inväntar miljöförvaltningens bemötande på framtaget underlag för slutlig bedömning och åtgärdsbehov. Detaljplanen villkorar att startbesked för byggnation inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats.

Skyfall

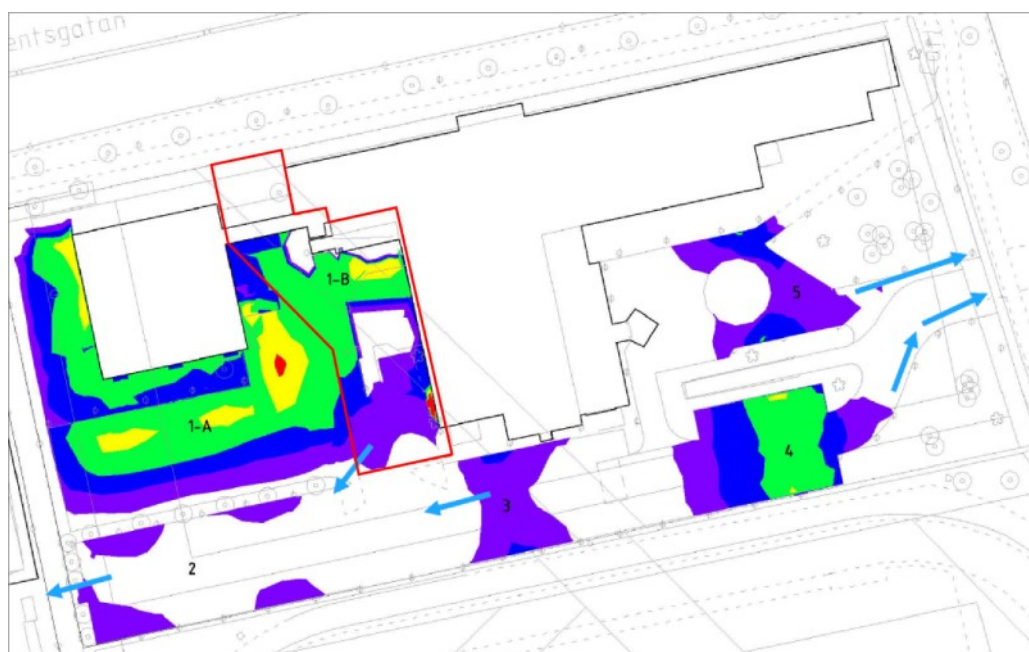
Nuläge

Inom planområdet samlas enligt utförd beräkning (Berg & Dahl, 2023) cirka 130 m³ vatten vid ett skyfall, så kallat 100-årsregn. Planområdet är nästan helt hårdgjort med en stor byggnad, underjordiskt garage i öster och i övrigt stor del asfalterade ytor. Vatten samlas framförallt i planområdets västra del. För den östra delen av planområdet rinner vatten söderut mot Hästhagens IP samt mot Carl Gustafs väg. För planområdets västra del hindrar befintlig bebyggelse och stödmurar vatten att rinna mot Regementsgatan. I förlängningen finns en rinnväg mot sydväst mot Edward Lindahlsgången via en öppning i befintlig betongmur.

Enligt kommunens skyfallskartering på ett 100-årsregn är angränsande fastigheter främst söder och sydväst om planområdet utsatta för ansamling av vatten vid ett 100-årsregn.

Enligt redovisningen nedan innefattar planområdet yta 5 och 1B. Ytorna går att särskilja då de är väl avgränsade från varandra.

- Inom yta 5 samlas cirka 20 m³ som sedan rinner sedan till Carl Gustafs väg. Ytan ligger ovanpå underjordiskt garage. Det finns därmed begränsade möjligheter för infiltration och förändringar av markens höjd.
- Inom yta 1B samlas cirka 112 m³. 1B är integrerad med ytor utanför planområdet, inom fastigheten Drotsen 1 som sedan rinner ut från fastigheten i sydväst. Totalt ansamlar yta 1A-B cirka 390 m³.



Redovisning vid ett 100-årsregn översvämmade ytor samt rinnvägar från fastigheten Drotsen 1. Röd streckad linje väster om byggnaden samt yta 5 på garagebjälklaget ingår i planområde för aktuell detaljplan. Illustration: Berg & Dahl.

Inom planområdet finns en mindre mängd vegetationsytor. Mängden planteringsyta uppgår till cirka 1030 m² varav 740 m² finns på bjälklag och är cirka 40 cm djupt. Vegetationsytorna fördröjer en mindre mängd vatten vid skyfall. Sett till dess ålder, kompaktering och mängd rötter bedöms tillgänglig porositet för vatten till maximalt 10 procent. Med hänsyn tagen till dess lutning och kompaktering kan endast de övre 10-15 cm av jordlagren

antas vara tillgängliga som fördröjningsytor vid skyfall. Beräknad fördröjningsvolym i vegetationsytor är därmed $1030 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 10\% = 15,5 \text{ m}^3$.

- Sammanfattning fördröjningskrav för planområdet:
Väster om byggnaden: 112 m^3
- Öster om byggnaden: $20+15,5= 35,5 \text{ m}^3$

Som utgångspunkt för arbete med skyfallshantering ligger Malmö stads skyfallsplans målsättning att Malmö ska få en ökad motståndskraft mot konsekvenserna av skyfall.

Utgångspunkter för hantering av vatten vid ett 100-årsregn:

- Detaljplanen får inte försämra dagens situation.
- De volymer som idag står på fastigheten ska fortsatt hanteras inom fastigheten.
- De gröna ytor som idag fördröjer vatten i det översta jordlagret ska om de tas bort kompenseras på annat sätt.

Konsekvenser

Åtgärdsförslag

- Väster om byggnaden: 112 m³: För att undvika att vattenavrinningen till omgivande fastigheter ökar, framförallt när sammanbyggnad mellan huvudbyggnaden och datahallen rivs, behövs åtgärder. Detaljplanen reglerar att minst 280 m² ska vara nedsänkt minst 0,4 meter i relation till omgivande mark i syfte att samla vatten vid ett skyfall. Detta har i samråd med VA Syd bedömts vara lämpligt inom servitutsområde för VA-ledning eftersom ledningens övre kant bedöms ligga med ett djup av 1,6-1,8 meter under mark samt då marknivån kommer behöva modelleras och höjas i vissa delar väster om byggnaden i syfte att skapa tillgänglighet till entréer.
- Öster om byggnaden: 35,5 m³: Vid genomförande av detaljplanen sker i öst ingen förändring av marknivåer eller rinnvägar gentemot idag. Detaljplanen anger att 30 procent, det vill säga cirka 1 790 m² av planområdets yta, ska vara genomsläppligt alternativt planterbart i syfte att fortsatt säkerställa viss fördröjning av vegetation. Del av denna yta behöver förläggas på garagebjälklaget. Resterande behov av fördröjning bedöms kunna tillgodoses på bland annat förgårdsmark mot Regementsgatan och väster om byggnaden. Detaljplanen förväntas därmed bidra med marginell förändring gällande skyfallssituationen i planområdets östra del.

Volymen inom yta 1A och hur hanteringen av denna samverkar med lösning för 1B behöver bevakas vidare vid eventuell kommande planläggning inom fastigheten Drotsen 1.

Beredskap

Nuläge

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandposter finns i omkringliggande gator.

Konsekvenser

Enligt framtaget BrandPM (Bengt Dahlgren, 2023) är principen för byggnadens utrymning att tre av dess fem trapphus ska uppföras som Tr2-trapphus, förslagsvis de tre som finns i byggnadens ändar. De resterande två trapphusen är centralt placerade i byggnaden, varav ett är centraltrapphuset. Ett av dessa kan utföras enligt principen för Tr2-trapphus och de två trapphusen kopplas samman med en korridor vilket möjliggör åtkomst till två utrymningsvägar för anslutande bostäder på plan tre upp till plan nio.

Om fastighetsägaren väljer att utveckla etagelägenheter inom våning nio till tio kan interntappa ner till underliggande bostad som enda utrymningsväg från etage accepteras, alternativt behövs tillgång till utrymningsväg i det undre planet säkerställas. Detta kan ske genom åtkomst till trapphus via befintlig trappa på tak.

I och med att Tr2-trapphus är utrymningsstrategi förutsätter utrymning inte räddningstjänstens medverkan. Vidare bedöms det finnas förutsättningar för god tillgänglighet för räddningstjänstens fordon inom 50 meter från byggnadens samtliga trapphus och entréer.

Kulturmiljö

Antikvariska värden

Nuläge

En antikvarisk förundersökning har tagits fram (Tyréns, 2021).

Arkitekt och uppförande

Huvudbyggnaden ritades av arkitekt Klas Anshelm som en kontorsbyggnad för dåvarande Sydkraft (senare E.On) och stod klar 1965. Klas Anshelm var främst verksam i regionen med kända verk som Lunds konsthall, Lunds stadshall, Lunds tekniska högskola och Malmö konsthall. Huvudbyggnaden inom fastigheten Drotsen 1 räknas till ett av Anshelms mest renodlade tegelprojekt med mörkrött tegel. Interiört utmärker sig de kollektiva lokalerna som mycket genomritade med specialritade detaljer som beslag och fast inredning. 1971 tillkom den lägre datahallsbyggnaden väster om huvudbyggnaden (utanför planområdet) med en gång som förbinder byggnaderna. Hallen och förbindelsen är även dessa ritade av Anshelm. På 1990-talet byggdes huvudentrén mot öster till genom att den utvidgades med en lägre tillbyggnad.



Ursprunglig entré, till vänster i bild skymtar fontänen Styrvt vatten. Foto från utredning Tyréns.

Volym, exteriör och innehåll

Huvudbyggnaden består av en högdelen och en lågdelen som står i vinkel mot söder. Delarna är välkomponerade volymer som består av skivor som är förskjutna både i höjd- och djupled. Högdelen består av tre skivor, lågdelen består av två skivor plus entrétillbyggnaden. Fasaderna är uppförda i mörkrött helsingborgstegel med lisener (tegelpelare) som skapar en mönsterverkan i fasad samtidigt som de också fungerar som insyns- och solskydd för kontorsrummen. Pelarna ger

byggnaden en tydligt vertikal riktning. Byggnadens två vinkelställda delar med skivor i olika storlek och längd, dess repetitiva fasader och, enda och klart markerad huvudentré på lågdelen östra fasad, bidrar även till en stark horisontalitet. Mot Regementsgatan finns i fasaden ett utskjutande burspråk som enda uppbyggande element i den annars enhetliga och repetitiva fasaden mot norr. Översta delen av burspråket är inglasat och har en balkong.



Huvudbyggnadens norra fasad med hög och grund byggnadsdel sedd från öster på Regementsgatan. Burspråket mot gatan är framträdande liksom fasadens repetitiva uppbyggnad med pelare och fönstersättning. Foto från utredning Tyréns.

Fönstersättningen är repetitiv med samma fönsterstorlek i hela byggnaden, undantaget de gemensamma utrymmena hörsal, matsal, foajéhall och burspråket mot norr som har avvikande fönster till storlek, placering och form. Fönsterna är i vitmålat trä med specialritade beslag. Vartannat har ett vädringsfönster.

Lågdelen består av fem våningar och högdelen består där den är som smalast av nio våningar exklusive källare och ett installationsplan högst upp. Högdelen tre skivor är alla i olika höjd vilket bidrar till att olika plan är olika breda. Där högdelen

är som bredast finns två kontorskorridorer, vilka utgår från det centrala trapphuset. I det centrala trapphuset finns en spiraltrappa som löper upp till och med åttonde våningen. Till nionde våningen finns en mindre interntappa.



Huvudbyggnaden sedd ifrån Carl Gustafs väg i öster. Bilden visar lågdelen som står i vinkel till högdelen mot söder samt gårdsyta med huvudentré från 1990-talet på lågdelens östra fasad. Bilden visar även byggnadsvolymens uppbyggnad med skivor av skiftande höjd vilket bidrar till att byggnadsdjupet varierar. Foto från utredning Tyréns.

På plan nio finns direktionsplanet vars gestaltning delvis avviker från övriga kontorsdelar i byggnaden. Direktionsutrymmena är inte välbevarade utan präglas av många ytskiktsrenoveringar. Dessa ligger i anslutning till burspråket och balkongen mot Regementsgatan.

Lågdelen består av tre delar, entré tillbyggnaden från 1990, en mittendel i fem plan samt en del i två plan (rum med dubbel rumshöjd) mot väst som innehåller hörsal och matsal.

Interiör

Huvudbyggnaden är uppdelad i kollektiva lokaler och övriga lokaler (kontor, wc, källare, teknikutrymmen med mera) vilka utformades på olika sätt av arkitekten. De kollektiva lokalerna i byggnaden utgörs av entré till byggnad, foajéhall, hörsal, matsal och centralt huvudtrapphus. Dessa lokaler har en hög kvalitet och rikt gestaltad karaktär som anspelar på byggnadens exteriöra uttryck med tegelväggar och tegelpelare samt klinkergolv och specialritade detaljer i form av dörrar, beslag, belysning och fast inredning. Dessa delar är idag relativt välbevarade där många detaljer finns kvar.



Matsal med klinkergolv, tegelväggar och infällda radiatorer i pelarna som är synliga även invändigt. Höga fönster och dubbel takhöjd ger rummet rymd. Tyréns.



Hörsal med lutande golvyta och fast hörsalsmöblering i för byggnaden specialritade skinnstolar. Tegelväggarna har en djupt tryckt fog. I rummet finns en scen och teknikdel. Dubbel takhöjd och en relativt sluten gestaltning med ett fåtal höga fönster skapar en sakral upplevelse. WSP.

Byggnaden består till största del av kontorsutrymmen. I de djupare delarna av högdelen med två längsgående korridorer finns cellkontor ut mot fasaderna. I de grundare delarna av huset, bortsett från det översta planet som utgör direktionsvåning, är det en enkel längsgående korridor. Lågdelen består, bortsett från nedersta planet, helt av kontor. Alla kontoriserade delar kännetecknas av vitmålade väggar och vita tak.

En stor del av byggnadens innerdörrar är bevarade. Källaren är enkel i sin karaktär och innehåller i huvudsak teknikutrymmen och större rum för lager.

Utemiljö

Trädgårdsplaneringen utfördes av landskapsarkitekt Per Friberg. Utemiljön inom fastigheten Drotsen 1 är medvetet gestaltad med planteringar, låga betongmurar och parkeringsytor. Delar av den ursprungliga utformningen är bevarad, främst i fastighetens sydöstra del. Gestaltningen är förhållandevis enkel med låga betongmurar som ramar in upphöjda planteringsbäddar med marktäckare, vintergröna buskar och träd. Hårdgjorda ytor består av asfalt och betongplattor där bilvägar och parkeringar finns. Gångytor är stenlagda med granit med ett fåtal mindre ytor som har gatsten eller kullerstensbeläggning. Utanför huvudentrén fanns en hög cirkelformad fontän, kallad "Styrt vatten", som utöver sin utsmyckning också fungerade för att dölja luftintag till det underliggande garaget. Fontänen är nedmonterad.

Värdebeskrivning

Framtagen utredning bedömer att miljön inom planområdet är att betrakta som särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen (PBL) och omfattas därför utöver de generella varsamhetsparagraferna PBL 8:14 och PBL 8:17 också av förvanskingsparagrafen PBL 8:13.

Bedömningen motiveras utifrån huvudbyggnadens höga kulturvärden. Den är välbevarad och bortsett från ett fåtal förändringar är den i huvudsak samma byggnad som när den uppfördes 1965. Huvudbyggnaden är ett mycket gott exempel på ett storskaligt kontorskomplex från 1960-talet med höga ambitioner avseende såväl exteriör som interiör gestaltning. Den regionala kopplingen är på flera sätt stark både genom byggherren och verksamheten men också genom arkitekten och de material som använts. Byggnaden är monumental. En stor del av byggnadens kulturvärde består också i den för tiden mycket ovanliga konstruktionen där alla bärande delar består av massiva tegelkonstruktioner. De fåtal större ändringar och tillägg som har genomförts, entré till byggnaden,

är utförd med stor varsamhet. Utemiljön är till stora delar välbevarad och utgör en viktig del av fastighetens helhetsvärde.

Konsekvenser

För att bedöma hur föreslagen omvandling påverkar byggnaden och dess utemiljö har en antikvarisk konsekvensbeskrivning tagits fram (WSP, 2023). Konsekvensbeskrivningen utgår ifrån de förslag till planbestämmelser gällande rivningsförbud, skydd av kulturvärden och varsamhet som har formulerats i ett planeringsunderlag för planområdet (WSP, 2023). Planeringsunderlaget har utformats med utgångspunkt i den antikvariska förundersökningen.

Ingen av de föreslagna åtgärderna bedöms ge stora negativa konsekvenser. De åtgärder som bedöms ha en måttligt negativ påverkan är bland annat att ursprungliga dörrar med beslag inte omfattas av planbestämmelse. En stor del av dörrarna i kontorsdelarna är ursprungliga men de finns samtidigt i utrymmen som inte har samma höga kvalitet och rika gestaltning som de allmänna utrymmena. Även murgenombrott i den slutna mursskivan ovan huvudentrén bedöms bidra till en måttligt negativ påverkan. Att byggnadens kontorsutrymmen med cellkontor mot fasad till stor del försvinner har bedömts ha en liten negativ påverkan eftersom korridorerna och rummen inte har samma höga kvalitet och rika gestaltning som byggnadens kollektiva utrymmen samt då de genomgått mest renovering.

Förändring gällande fönstersättning genom tillåtelse att i begränsad omfattning ta bort fönster och fönsterbröstning bedöms sammantaget utgöra en liten negativ konsekvens med hänsyn till omfattningen och att nya fönster ska ersättas av nya som är anpassade till byggnadens karaktär.

Störst positiva konsekvenser ger bestämmelserna om rivningsförbud och skydd av fasad, byggnadsdelar och fönster. Skydd för de kollektiva utrymmena invändigt för framförallt centraltrapphus, hörsal och matsal bedöms också ge stora positiva konsekvenser.

Tillägg av entrétillbyggnader bedöms inte påverka planområdets antikvariska värden då de utgör en mindre del av byggnadens karaktär och då tilläggen enligt planbestämmelse ska vara anpassade.

En aspekt som inte har bedömts, och heller inte nämns i förundersökningen, är direktörsutrymmenas värde på våning nio. Detaljplanen innebär att dessa kan privatiseras som lägenheter.

Invändigt kommer det krävas stora ombyggnationer gällande stommar, vatten etc. Bostadstrapphus kommer behöva förses med nya hissar med hänsyn till tillgänglighet och utrymning.

I det antikvariska planeringsunderlaget föreslås även varsamhetsbestämmelse för utemiljön. En sådan bestämmelse skulle vara svår att förena med omvandlingen av utemiljön till bostadsgård, och det har bedömts viktigare än att värna befintlig markplanering. Det är dock positivt om framtida gestaltning av utemiljön tar avstamp i den ursprungliga markplaneringen med till exempel låga betongmurar som avgränsar terrasseringar, planteringar och nedfartsramp. Detaljplanen innebär därmed en negativ påverkan för planområdets utemiljöer.

Slutsats

Med stöd i framtagna konsekvensbeskrivning gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att en omvandling går att genomföra utan betydande negativa konsekvenser för planområdets antikvariska värden. Konsekvensbeskrivningen gör bedömningen att förslaget i huvudsak medför stora och

måttliga positiva konsekvenser eftersom en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad ges rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för de mest karaktärsbärande egenskaperna.

Fysisk miljö

Bebyggelse och stadsbild

Nuläge

Planområdet är klassat som befintlig karaktär *institutioner* och berörs bland annat av riktlinjer för stadens donationsjoridar.

Läs mer under avsnittet Gällande planer och program - Översiktsplan.

Byggnaden är uppförd i rött tegel i fem till tio våningar plus källare. Läs mer om byggnaden och dess uppbyggnad under avsnittet Kulturmiljö - Antikvariska värden. Bebyggelsen vänder sig med entré 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 Regementsgatan och Slottsparken och är en del av det institutionsstråk som följer Regementsgatan. Sammanhanget präglas av solitära, stora volymer i en funktionalistisk kontext. Regementsgatan utgör ett starkt och vältrafikerat stråk mellan västra innerstaden och centrum. Inom storkvarteret Kronprinsen - Hästhagens IP - Drotsen 1 finns det få öst-västliga kopplingar.

Konsekvenser

Eftersom detaljplanen bekräftar befintlig byggrätt med enbart begränsade tillbyggnader för entréer och komplementbyggnader påverkas stadsbilden i liten grad. Förändringar rör främst byggnadens innehåll, fasadändringar och dess utemiljö mot söder som kommer förändras till att bli en mer bostadsorienterad miljö. Även om byggnadens volym och fasad i stort sett behålls intakt bedöms förslaget påverka

institutionskaraktären. Detaljplanen bidrar lokalt till fler entréer och lokaler samt en ny öppning in i kvarteret, vilket bedöms vara positivt för stadslivet, framförallt mot Regementsgatan.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanen har en positiv inverkan för stadslivet och att institutionskaraktären påverkas till ett bli en mer boendeorienterad miljö. Läs mer under avsnittet Kulturmiljö - Antikvariska värden.

Grönstruktur

Nuläge

Enligt Malmö stads grönmodell har planområdet tillgång till fyra till fem parkstorlekar inom rimligt avstånd. Direkt norr om planområdet och Regementsgatan ligger en av stadens största parker Slottsparken. Inom drygt 500 meter fågelvägen nås Pildammsparken och under en kilometer även Öresundsparken.

De grönstrukturer som finns inom planområdet utgörs av planteringar och buskage på kvartersmark. Det finns inga uppvuxna träd inom planområdet.

Konsekvenser

Med planbestämmelser om grönytefaktor och planterbart bjälklag inom yta för bostadsgård förväntas mängden av och kvaliteten på grönskan inom planområdet som minst behållas och förhoppningsvis förbättras. Vid beräkning av grönytefaktor ska stadsbyggnadsnämndens riktlinjer tillämpas.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

Nuläge

Platsen är utformad för att fungera som en stor arbetsplats, inte för att vara en miljö för barn. Det finns friytor på mark men de är i begränsad utsträckning utformade för vistelse. Malmös bostadsförsörjningsprogram belyser vikten av att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer där särskilt barnens plats ska beaktas.

Konsekvenser

När huvudbyggnaden omvandlas för att bli en bostadsmiljö ställs nya krav och önskemål utifrån att skapa en bra miljö för de barn som bor på och besöker platsen. På mark tillgodoses vistelseyta enligt stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för bostadsgårdar. Hur denna slutligt utformas avgörs vid bygglov. Det är av vikt att den blir grön och ger möjlighet för lek. Vid utformning av byggnaden är det ur ett barnperspektiv positivt att det tillskapas entréer där flertalet vetter mot en skyddad sida av byggnaden och inte direkt mot den trafikerade Regementsgatan. Därmed behöver gränsen mellan bostadsgård och angöringsgata och garageramp utformas tydlig.

Planområdet ligger i befintlig stad och ett etablerat sammanhang med direkt närhet till en av stadens större parker, kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, förskolor och skolor. Samtliga aspekter är positiva ur ett barnperspektiv. Närmsta lekplats är Sagolekplatsen vid stadsbiblioteket.

Jämlikhet

Nuläge

Planområdet används idag enbart under arbetstid i veckorna, området är således obefolkat under kvällar, nätter och helger. Huvudbyggnadens innehåll och utformning med enbart en entré skapar i övrigt slutna fasader som har svag kontakt med omgivningen.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till mer liv, rörelse och trygghet i stadsmiljön både inom kvarteret och mot Regementsgatan. I och med att byggnaden ges ett innehåll med både arbetsplatser, bostäder och verksamheter ökar funktionsblandningen och därmed befolkningen av platsen och med människor som har olika anledningar att vara där. Fler entrépunkter skapar rörelser till flera delar av byggnaden. Omgestaltning av utemiljön kan bidra till att fler människor vistas utomhus.

Även byggnadens insida och uppdelning av den är viktig för att uppnå en trygg miljö, bland annat är källaren stor och oöverblickbar. Hur detta ska förbättras studeras i samband med fortsatt projektering. Funktionsblandning inom byggnaden skapar stor potential, men det kan även innebära utmaningar vad gäller känsla av ägandeskap och anonymitet framförallt för de som bor i byggnaden.

Enligt Malmös bostadsförsörjningsprogram ska staden bland annat verka för att nya bostäder kan tillföras beståndet, upprätthålla en hög planberedskap och att genom detaljplanering möjliggöra en variation av bostadstyper hela staden. Detaljplanen styr inte lägenhetsstorlekar eller upplåtelseform men skapar möjlighet för fler att bo i centralt läge.

Tillgänglighet ska vid bygglov uppfyllas i enlighet med BBR. I detaljplaneskedet har bland annat tillgänglighet till entréer, parkering för rörelsehindrades fordon, behov av nya hissar och angöringspunkter studerats utifrån att uppnå detta.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Planområdet ingår i VA Syds verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Planområdet är anslutet till nät för VA, el, tele och fjärrvärme. Anslutningar sker till befintligt ledningsnät i Regementsgatan och Carl Gustafs väg.

Genom fastigheten Drotsen 1 och i planområdets västra del löper en kombinerad dag- och spillvattensledning. Denna omfattas av ett servitut från 1961 (12-IM1-61/2676). Ledningen löper delvis under befintlig huvudbyggnads sydvästra hörn samt under den byggnadsdel som förbinder byggnaden och datahallen. Enligt rådande servitut får ledningen överbyggas givet att den kan blottläggas för reparation utan att ingrepp behöver göras i byggnaden. Servitutet anger att detta kan ske om ledningen kringbyggs med en betongkonstruktion där grundmurarna på båda sidor om ledningen förläggs minst tre meter från ledningens mitt och grundläggs till minst samma djup som ledningens botten. Det fria utrymmet mellan ledningens ovankant och byggnadens bjälklag ska vara minst en meter. Marken inom servitutsområdet får inte nyttjas på ett sådant sätt att ledningen kan ta skada eller att tillträde till den försvåras.

Planområdet är i princip helt hårdgjort och underbyggt och fördröjer därmed dagvatten i låg grad. Vegetation ovanpå garagebjälklag samt vegetation på förgårdsmark bidrar dock positivt. Enligt uppgift består cirka 1030 m² av planområdet av planterbara ytor (Berg & Dahl, 2023). Byggnadens takavvattning sker genom slutna lösningar direkt till ledningsnätet.

I planområdets nordöstra del finns en elledning som löper parallellt med Carl Gustafs väg.

Inom planområdet finns anläggningar för att omhänderta högspänning från elnätet och omvandla denna till lågspänning för fastighetsbehov. En anläggning för detta ändamål är nyligen uppförd söder om huvudbyggnadens östra gavel.

Konsekvenser

Ombyggnad kan skapa förändrade behov gällande vatten- och elförsörjning. Inga ledningar behöver flyttas.

Gällande dagvatten kan ett genomförande av planen möjligen bidra till en förbättring gentemot idag. Detaljplanen ställer krav om grönytefaktor och att minst 30 procent av del av planområdet ska vara genomsläppligt alternativt planterbart. Det motsvarar en yta av cirka 1 790 m². Därtill uppmuntras fastighetsägaren till infiltrerbara ytskikt och vattensamlade lösningar ovan och under mark.

Detaljplanen bekräftar markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för VA- och elledning. Reservatsgränsen för VA-ledningen väster om huvudbyggnaden följer den gräns som fastställts i detaljplan för fastigheten Innerstaden 10:14 söder om fastigheten Drotsen 1. För elledningen vid Carl Gustafs väg ligger reservatsgränsen cirka 1,3 meter från ledningen. Planbestämmelse om markreservat innebär att kommunen inte får lämna bygglov för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet. Inom markreservatet väster om huvudbyggnaden bekräftas befintliga byggnadsdelar, förutom för förbindelsen som föreslås att rivas, i övrigt ska marken hållas fri från bebyggelse. Om om- och tillbyggnader ska ske för befintliga byggnadsdelar inom markreservatet, till exempel för entrétillbyggnader, ska servitutets regleringar uppfyllas och samråd ske med VA Syd.

Den högspänningsstation som står inom planområdet kolliderar med föreslagen bostadsentré i öster. Elstationen behöver flyttas för att anordna en bra entrésituation varför detaljplanen villkorar byggnation av entré med att elstationen ska vara riven. Antingen kan fastighetsägaren föreslå en ny placering för högspänning inom eller utom planområdet, eller så ansluts fastigheten till lågspänningsnätet. Frågan studeras vidare till detaljplanens granskning.

Service

Nuläge

Närheten till både kommersiell och kommunal service är god. Kvarteret Excellensen, direkt öster om planområdet och Carl Gustafs väg, innehåller kommunal service i form av Fågelbacksskolan (7-9), Borgarskolans gymnasium och Hästhagens sporthall. Även en ny förskola kommer etableras inom kvarteret (Hästhagens förskola). Ribersborgsskolan som ligger cirka 650 meter nordväst om planområdet är närmsta kommunala grundskola för resterande årskurser (F-6).

Närmsta handelsområde med dagligvaruhandel är Kronprinsen direkt väster om planområdet. Mindre än en kilometer från planområdet nås Malmös centrum.

Konsekvenser

Detaljplanen bidrar till ökad möjlighet för kommersiell och eventuell mindre kommunal service inom ändamål för kontor och centrum. Underlag för kommersiell service kan öka något, samtidigt som en stor arbetsplats försvinner från området.

Fler bostäder bidrar till ett ökat behov av kommunal service inom närområdet. Uppskattningsvis genererar detaljplanen ett utökat behov av cirka 20 förskoleplatser och fyra till åtta grundskoleplatser. Verktyg framtaget av stadsbyggnadskontoret har använts för beräkningen.

Trafik

Kollektivtrafik

Nuläge

Närmsta busshållplats är Malmö Kronprinsen i korsningen mellan Mariedalsvägen och Regementsgatan. De fyra olika hållplatslägena ligger mellan 100-300 meter väster om planområdet och trafikeras av busslinjerna 4 och 10. Målpunkter som nås med befintliga busslinjer är Malmö C - Svågertorp via Hyllie med linje 10 samt Bunkeflostrand - Limhamn - Segevång med linje 4. Linje 4 ingår i storstadspaketet för att bli en så kallad expresslinje med planerad trafikstart år 2025. Detta innebär att nya hållplatslägen längs Regementsgatan kommer att anläggas.

Inom gång- och cykelavstånd nås även Triangelns tågstation samt Malmö C för regionala, nationella eller internationella resor med tåg och buss.

Konsekvenser

En minskning av kontorsyta till förmån för bostäder och verksamhetslokaler påverkar kollektivtrafikresandet marginellt. Detaljplanen innebär fler bostäder inom storstadspaketets influensområde.

Biltrafik och angöring

Nuläge

Fastigheten Drotsen 1 har en utfart mot Carl Gustafs väg i öster. Denna betjänar hela fastigheten med angöring till garage, entré, markparkeringar, leveranser etc. Idag finns en leveranspunkt i huvudbyggnadens västra del, öster om datorhallen. Fordon behöver backa för att angöra leveranspunkten.

På Regementsgatans södra sida finns parkeringsplatser som enligt fastighets- och gatukontoret ska finnas kvar även efter ombyggnad av gatan som en del av storstadspaketet för linje 4. Ombyggnationen förväntas vara färdigställd under 2025.

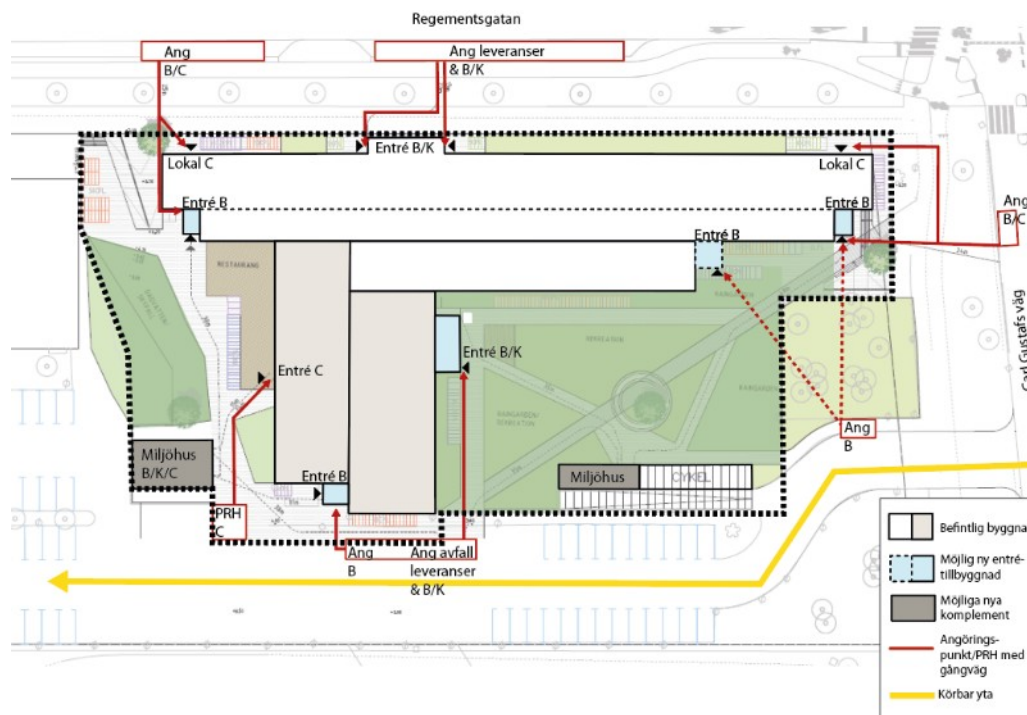
Konsekvenser

En minskning av kontorsyta till förmån för bostäder och verksamhetslokaler påverkar bilresandet marginellt.

Angöring

Fastigheten och planområdet nås fortsatt i befintlig utfartspunkt mot Carl Gustafs väg. Angöring för leveranser till restaurang, avfallshantering och de södra bostadsentréerna kan likt idag fortsatt ske inom kvartersmark i södra delen av fastigheten och planområdet.

De norra entrélägena är delvis beroende av angöring på allmän plats i Regementsgatan och Carl Gustafs väg för rörelsehindrades fordon samt för leveranser. Längs Regementsgatans södra sida finns idag parkeringar för bil. Den norra kontors- och bostadsentrén mot Regementsgatan ska enligt detaljplanens bestämmelser utformas som en genomgående entré, och kan därmed angöras med bil även från söder via angöringsgatan på kvartersmark. Däremot är den nordvästra bostadsentrén, lokallägena i huvudbyggnadens hörn samt den nordöstra bostadsentrén beroende av att angöring kan ske inom allmän plats för rörelsehindrade och för leveranser. Den nordöstra bostadsentrén kan inom 30 meter lösa angöring vid infart inom kvartersmark, dock krävs åtgärder för framkomlighet.



Illustrationsplan med markerade angöringspunkter till bostäder, kontor och verksamheter. På Regementsgatans södra sida intill fastigheten Drotsen 1 finns och planeras möjlighet till parkering som även kan nyttjas för att lösa angöring av rörelsehindrade med bil samt leveransfordon till de planerade verksamhetslokalerna. Berg och Dahl, bearbetad av SBK.

De fordon som angör planområdet via körbar yta i fastighetens södra del kan, genom att ett antal markparkeringsplatser tas bort i fastighetens västra del, vända utan att backrörelse. Utfart mot Carl Gustafs väg samt möjlighet för vändning utan backning är lösningar som ligger utanför aktuellt planområde och de är förenliga med gällande detaljplan för övriga delar av Drotsen 1.

Vid eventuell kommande planläggning inom övriga delar av fastigheten Drotsen 1 (utanför detta planområde) kan angöringssituationen komma att förändras något. Förslaget med placering av avfallshantering, verksamhetslokaler, entréer etc har utformats för att fungera även om den körbara ytan flyttas söderut mot fastighetsgränsen. Därtill finns möjlighet att fortsatt skapa en angöringspunkt för såväl rörelsehindrade som leveranser och avfallsfordon vid lågdelens gavel i söder. Bostadsentrén i nordöst kan dock

komma att påverkas så att angöring för rörelsehindrade måste hänvisas till Carl Gustafs väg. Regementsgatan blir fortsatt viktig för att angöra byggnadens norra funktioner.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Planområdet försörjs av ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Separerad gång och cykelbana finns i anslutande Regementsgatan och Carl Gustafs väg som även är utpekade som befintligt huvudcykelnät i Malmös översiktsplan. Separerad cykelbana finns även i Edward Lindahlsgången. I översiktsplanen ligger planområdet inom zon där fotgängarnas framkomlighet särskilt ska beaktas och Regementsgatan är utpekad som ett prioriterat befintligt gångstråk.

En utveckling av busslinje 4 i enlighet med storstadspaketet innebär även ombyggnationer av Regementsgatan i syfte att förbättra gång- och cykeltrafiken. Bland annat planeras en cykelbana även på norra sidan av gatan samt en enkelriktning av de båda cykelbanorna och en ny cykelöverfart vid Edward Lindahlsgången.

Konsekvenser

En minskning av kontorsyta till förmån för bostäder och verksamhetslokaler påverkar gång- och cykelresandet marginellt.

Parkering

Nuläge

En mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram (Sigma, 2023) för att redovisa förutsättningar och lämpliga parkeringslösningar för bil och cykel. Inom fastigheten Drotsen 1 finns ett underjordiskt garage med cirka 115 bilplatser sammankopplat med källare under huvudbyggnaden

och gångväg via kulvert under Carl Gustafs väg med fastigheten Excellensen 5. Garaget ligger till stor del inom planområdet. Inom Drotsen 1, söder och väster om planområdet finns idag cirka 124 markparkeringsplatser.

Konsekvenser

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska som utgångspunkt 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.

Utifrån gällande parkeringsnorm ligger planområdet i gränsen mellan zon 1 och 2. Framtagen utredning redovisar lösningar utifrån zon 1 för dels detaljplanens huvudscenario och för dels möjligt extremscenario vid utnyttjande av detaljplanens flexibilitet. Det totala bilplatsbehovet påverkas av fördelningen av byggnadens användning eftersom det ger olika grad av samnyttjande. Behovet för bostäder och verksamheter ser olika ut över dygnet och under veckan. Vid beräkning av samnyttjande får det totala antalet bilplatser inte understiga behovet för den dominerande användningens parkeringsbehov.

Framtagna scenarion och dess parkeringsbehov nedan utgår ifrån en medelnivå av mobilitetsåtgärder där möjliga mobilitetsåtgärder är bilpool, cykelpool, goda cykelfaciliteter, mobilitetspott, självfinansierad parkering, information med mera.

Huvudscenario

Användning av huvudbyggnaden:

- Bostäder cirka 13 800 m²
- Kontor cirka 3 600 m²
- Verksamheter centrum inklusive restaurang cirka 650 m²

Bilplatsbehov:

Totalt uppgår det beräknade bilplatsbehovet till cirka 90 platser, varav 64 platser för bostäder, 24 för kontor och en för restaurang. Inklusive bilpoolsplatser och parkering för rörelsehindrades fordon (PRH).

Funktionsblandning inom byggnaden skapar förutsättningar för samnyttjande mellan kontor, verksamheter och bostäder. Behovet blir som störst på dagtid under vardagar. Det totala bilplatsbehovet är därmed lika stort som för den dominerande kategorin bostäder och uppgår till 64 platser.

Garaget rymmer cirka 115 platser, vilket innebär att bilplatsbehovet ryms inom detta. Dessutom finns ett överskott på ca 50 platser som kan nyttjas vid eventuell kommande förtätning inom fastigheten Drotsen 1.

PRH kan anordnas maximalt 25 meter från entré. PRH för boende, anställda och besökare till bostäder och kontor löses i garage. Ytterligare PRH för besökare till restaurang kan placeras sydväst om huvudbyggnaden. Som komplement till PRH på kvartersmark finns möjlighet att angöra och parkera längs Regementsgatan.

Cykelplatsbehov:

Det totala parkeringsbehovet för cykel uppgår till 558 platser. Av det totala antalet platser ska 10 procent utformas för platskrävande cyklar, i detta fall 61 platser inklusive 6 platser för lådcykelpool. Minst 50 procent av alla platserna ska vara väderskyddade, totalt 280 platser. Minst 40 procent av alla platserna ska placeras lättillgängliga, sammanlagt 196 platser.

Cykelplatsbehovet för väderskyddade platser kan lösas i källaren. En idé för att enkelt nå källaren med cykel är en ny hiss ifrån gårdsytan i öster, förslagsvis i samma läge som garagets luftintag/den tidigare fontänen. Ett annat möjligt

hissläge kan vara väster om byggnaden vid befintlig leveranshiss. Denna fråga behöver studeras vidare inför detaljplanens granskning. De lättillgängliga cykelplatserna kan lösas på mark fördelat inom planområdet. Allt för stora cykelsamlingar bör undvikas för att företrädevis spridas i närheten av entréer och väl valda lokaliseringar. Detaljplanen medger att komplementbebyggelse, som kan användas för väderskyddad cykelparkering får uppföras i begränsad omfattning. Detaljplanen reglerar att maximalt 200 m² av gårdsytan i öster får nyttjas för cykelparkering. Detta är dimensionerat för att rymma cykelparkering för både boende och besöksparkering till boende. Cykelplatser för anställda inom byggnaden kan placeras i källare och besöksplatser utomhus framförallt inom förgårdsmarken vid Regementsgatan. Cykelplatserna för centrumverksamhet kan placeras i direkt anslutning till verksamheten i väst eller på förgårdsmark.

Scenario två

Till granskningen av detaljplanen kommer planhandlingarna att kompletteras med en redovisning av bilplatsbehovet baserat på den lägsta andel bostäder som detaljplanen reglerar enligt användning:

- Bostäder cirka 9000 m²
- Kontor cirka 9000 m²
- Centrum (restaurang, lokaler) cirka 650 m²

Gällande planer och program

Översiktsplan

Malmöns 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 bland annat utåtriktade verksamheter i bottenvåningar i strategiska lägen och att fotgängares framkomlighet särskilt ska beaktas.

Planområdet är klassat som befintlig karaktär *institutioner* och berörs bland annat 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.

Carl Gustafs väg och Regementsgatan är huvudgator samt del av huvudcykelnätet. Regementsgatan är även stomlinje för kollektivtrafik.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram och ett tillägg till översiktsplanen. Under planarbetet har följande resonemang förts utifrån Arkitekturstadens teser:

Staden: Eftersom huvudbyggnaden är unik och malmöikonisk bidrar ett bevarande och användande av den till att stärka Malmös särart. Omvandling av befintlig bebyggelse bidrar till stadens miljömässiga hållbarhet.

Rummet: Detaljplanen främjar livet i stadens rum genom att fler entréer och utåtriktade verksamheter tillförs i byggnadens bottenvåning. Detta gör även platsen mer inbjudande och tillgänglig. Byggnadens vidgade användning förväntas generera mer liv och rörelse över dygnet och veckan.

Platsen: I och med rivningsförbud samt bestämmelser om skydd och varsamhet ger detaljplanen byggnaden förutsättningar att fortsatt åldras med värdighet.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Nuläge

Planområdet omfattas av gällande detaljplan PL554 från 1960 som anger kvartersområde för Handelsändamål. Detaljplanen fastställer område för allmänna underjordiska ledningar genom fastigheten. Planområdet omfattar även DP5120 från 2012 i en mindre del i nordöst. Det markområde som berörs är planlagt för Handel och får underbyggas med körbart bjälklag.

För planområdet gäller fastighetsindelningsbestämmelse (105D).

Konsekvenser

Gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelse upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Malmö [M:K114]. 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.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressets värden eller uttryck negativt eftersom befintlig bebyggelse med dess volym och höjd bekräftas och bevaras. Att innehållet kan förändras påverkar inte denna bedömning

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Område för kvartersmark utökas i den nordöstra delen av planområdet med cirka 85 m². Det innebär att cirka 85 m² behöver fastighetsregleras från kommunalägd fastighet Innerstaden 10:14 till kvartersmark för Drotsen 1. Del av den kommunägda marken är redan planlagd för kvartersändamål (Handel) men har aldrig fastighetsreglerats. Detta regleras i eventuellt exploateringsavtal och som en fastighetsreglering.

Befintligt garage, som delvis omfattas av aktuell planläggning, kan i framtiden eventuellt komma att 3d-fastighetsbildas eller förvaltas som en gemensamhetsanläggning. Detaljplanen hindrar inte detta.

Rättigheter

Fastigheten Drotsen 1 belastas av ett servitut för avloppsledning (12-IM1-61/2676). Servitutet reglerar åtkomst till ledningen samt hur byggnationer över ledningen och i dess närhet får ske. I servitutet anges att den servitutsbelagda marken inte får nyttjas på ett sådant sätt att ledningen tar skada eller att tillträde till den försvåras.

Markreservat i detaljplanen

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om markreservat för allmänna ledningar vilket innebär att marken måste vara tillgänglig för detta ändamål. Markåtkomst för ledningarna säkerställs genom att nya byggnader inte tillåts inom markreservatet, befintliga byggnadsdelar bekräftas med hänvisning till restriktioner i gällande servitut för VA-ledning väster om huvudbyggnaden.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Åtgärder invändigt för befintliga fönster kan komma att krävas för att uppnå riktvärden för inomhusbuller.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA Syd är därmed huvudman för utbyggnad och drift av VA-nätet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare för planområdet kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvarterensmarken i enlighet med detaljplanen.

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för kostnader vad gäller eventuella åtgärder på allmän plats utanför planområdet. Reglering av kostnaden för genomförandet kan komma att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och fastighetsägaren, Heimstaden. För mer information, se kapitel 4 under rubrik Organisatoriska frågor - Exploateringsavtal.

Lantmäteriförrättning ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen innehåller bestämmelser om rivningsförbud och skydd av kulturvärden. Detta berör fastigheten Drotsen 1. Ägare till fastigheten kan ha rätt till ersättning enligt 14 kapitlet plan- och bygglagen. Rätt till ersättning kan komma att hanteras i exploateringsavtal eller via föreläggande till fastighetsägaren i samband med granskning av detaljplanen.

Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är

beroende av byggnadens skick vid antagandet av detaljplanen. Rätten till ersättning för skydd av kulturvärden gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kan komma att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och berörd fastighetsägare. Avtalet kan innehålla överenskommelser om att kostnader ska erläggas för överlåtelse av mark och åtgärder inom allmän plats utanför planområdet.

Exploateringsavtalet kan också komma att reglera att fastighetsägaren fransäger sig rätten att begära ersättning för ökat underhåll till följd av skydds- och varsamhetsbestämmelser för bebyggelsen inom planområdet.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

- Detaljplan, laga kraft - november 2024
- Bygglov, cirka 1 år
- Projektering, cirka 1 år
- Utbyggnad av kvartersmark bedöms kunna ske tidigast i början av 2025 och då slutföras under 2026

Kulturvärden

Rivningsförbud och bevarandekrav

Detaljplanen innehåller bestämmelse om att huvudbyggnaden från 1965 inom fastigheten Drotsen 1 inte får rivas. Förbudet skyddar byggnadens stomme från rivning. Detaljplanen innehåller även skydd av kulturvärden för huvudbyggnaden. Skyddet innebär att både exteriöra och interiöra värden som pekats ut ska behållas, vilket bland annat begränsar materialval, indelning av rum samt möblering av hörsal.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Antikvarisk förundersökning, Tyréns, 2021-11-22

Utredning för att kartlägga planområdets antikvariska värden. Används som underlag i kapitel 3, Kulturmiljö.

Antikvarisk konsekvensbeskrivning för detaljplaneförslag för Drotsen 1, WSP, 2023-05-10

Konsekvensbedömning av detaljplaneförslaget utifrån kulturvärden. Används som underlag i kapitel 3, Kulturmiljö.

Buller från idrottsplats samt trafikbuller befintlig byggnad, Tyréns, 2023-05-22

Utredning för att studera förutsättningar och eventuella behov av åtgärder utifrån buller från närliggande idrottsplats samt vägtrafik. Används som underlag i kapitel 3, Hälsa och säkerhet.

BrandPM, Bengt Dahlgren, 2023-05-17

Sammanställning som använts för att beskriva möjligheterna för utrymning. Används som underlag i kapitel 3, Hälsa och säkerhet.

Dagvatten Skyfall Landskap, Berg & Dahl, 2023-03-28

Sammanställning av dagvatten och skyfallssituationen inom planområdet. Används som underlag i kapitel 3, Teknik.

Kompletterande undersökning Drotsen 1, COWI, 2023-04-28

Komplettering av tidigare miljöteknisk markundersökning utifrån känslig markanvändning. Används som underlag i kapitel 3, Hälsa och säkerhet.

Miljöinventering - Drotsen, Tyréns, 2020-04-30

Utredning som visar översikt av vilka miljöfarliga material som kan finnas i byggnaden. Används som underlag i kapitel 3, Hälsa och säkerhet.

Mobilitets- och parkeringsutredning, Sigma, 2023-05-22

Utredning redovisar parkeringsförutsättningarna för bil och cykel, vilka behov som föreligger med anledning av planförslaget och hur detta kan lösas på ett lämpligt sätt. Används som underlag i kapitel 3, Trafik.

Planeringsunderlag för kulturvärden med förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser, WSP, 2023-05-09

Underlag för reglering av kulturvärden i detaljplan. Används som underlag i kapitel 3, Kulturmiljö.

SkyfallsPM, Berg & Dahl, 2023-05-02

Underlag för beräkning av vattenvolymer och behov av fördröjning vid ett 100-årsregn. Används som underlag i kapitel 3, Hälsa och säkerhet.

Underlag från arkitekt, FOJAB, 2023-05-12

Förslag planlösningar, visst illustrationsmaterial samt dagsljus- och solstudie. Illustrationsmaterialet är framtaget i dialog mellan sökande och stadsbyggnadskontoret. Materialet visar visualiseringar i form av hur planerade förändringar och tillägg skulle kunna komma att se ut. Detaljplanen möjliggör redovisade illustrationer men hur förändringar kan komma att se ut prövas slutgiltigt i ett framtida bygglov. Används som underlag i kapitel 2 för beskrivning av stadsbyggnadsidé och detaljplanen samt i kapitel 3 gällande solstudie och dagsljus.

Översiktlig miljöteknisk markmiljöundersökning, COWI, 2020-03-31

Undersökning av föroreningar i mark. Används som underlag i kapitel 3, Hälsa och säkerhet.

Kommunala planeringsunderlag

Arkitekturstaden Malmö

Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.

Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022–26, 2023

Bostadsförsörjningsprogram har använts i kapitel 3, Sociala frågor.

Grönplan för Malmö, 2003

Grönplanen har använts för att beskriva planområdets förutsättningar i förhållande till Malmö stads grönmodell i kapitel 3, Fysisk miljö.

Policy och norm för mobilitet och parkering, 2020

Dokumentet användas i plan- och bygglovsprocessen, vid anordnande av allmän plats, samt av stadens aktörer som tillhandahåller ytor för parkering och angöring.

Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under på kapitel 3, Trafik.

Renhållningsordning 2021-2030 för Malmö

Malmö stads avfallsföreskrifter och avfallsplan som tillsammans är kommunens renhållningsordning.

Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Trafik och kapitel 2, Beskrivning av detaljplanen.

Riktlinjer för grönytefaktor, 2014

Detaljplanen reglerar grönytefaktor. I planbeskrivningen hänvisas till aktuella riktlinjer för beräkning av grönytefaktor i kapitel 3, Fysisk miljö.

Skyfallsplan för Malmö, 2017

Stadens målsättning och strategier för skyfallshantering. Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under på kapitel 3, Hälsa och säkerhet.

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP), 2016

I Trafik- och mobilitetsplanen tar Malmö stad ett helhetsgrepp för att möta framtidens utmaningar och skapa en hållbar mobilitet i Malmö. Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Trafik.

Översiktsplan för Malmö

Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.

Hämta underlagsmaterial

Utredningar och annat planeringsunderlag

Antikvarisk förundersökning, Tyréns, 2021-11-22

Antikvarisk konsekvensbeskrivning för detaljplaneförslag för Drotsen 1, WSP, 2023-05-10

Buller från idrottsplats samt trafikbuller befintlig byggnad, Tyréns, 2023-05-22

BrandPM, Bengt Dahlgren, 2023-05-17

Dagvatten Skyfall Landskap, Berg & Dahl, 2023-03-28

Kompletterande undersökning Drotsen 1, COWI, 2023-04-28

Miljöinventering - Drotsen, Tyréns, 2020-04-30

Mobilitets- och parkeringsutredning, Sigma, 2023-05-22

Planeringsunderlag för kulturvärden med förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser, WSP, 2023-05-09

SkyfallsPM, Berg & Dahl, 2023-05-02

Underlag från arkitekt, FOJAB, 2023-05-12

Översiktlig miljöteknisk markmiljöundersökning, COWI, 2020-03-31

Kommunala planeringsunderlag

Arkitekturstaden Malmö

Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022-26

Grönplan för Malmö

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Föreskrifter för avfallshantering, Burlöv kommun och Malmö stad 2021-2030

Riktlinjer för grönytefaktor

Skyfallsplan för Malmö

Trafik- och mobilitetsplan (TROMP)

Översiktsplan för Malmö