



## TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Ändring av detaljplan för fastigheten Pilen 2 i Västra Sorgenfri i  
Malmö



Område som berörs av ändring är markerat med röd, heldragen linje.

## Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag November 2019	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Maj 2022	Samrådstid 24 maj – 21 juni 2022
Granskning Maj 2023	Granskningstid 22 maj – 16 juni 2023
SBN antagande Oktober 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft November 2023	

## Planfakta

### Planhandlingar

- detta tillägg till planbeskrivning och planbestämmelser

### Övriga handlingar i ärendet

- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

## Innehållsförteckning

Planprocess.....	2
Planfakta .....	2
Innehållsförteckning .....	3
<b>1 Planförslag.....</b>	<b>4</b>
1.1 Syfte .....	4
1.2 Planändringen .....	4
1.3 Administrativa bestämmelser .....	5
1.4 Beskrivning av planändringen .....	6
<b>2 Konsekvenser.....</b>	<b>8</b>
2.1 Bedömning av miljöpåverkan .....	8
2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	8
2.3 Konsekvenser för fastigheter.....	11
2.4 Samhällskonsekvenser .....	11
<b>3 Genomförande.....</b>	<b>13</b>
3.1 Organisatoriska genomförandefrågor.....	13
3.2 Tekniska genomförandefrågor .....	13
3.3 Ekonomiska genomförandefrågor .....	13
3.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor.....	13
<b>4 Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>14</b>
4.1 Bakgrund och organisation.....	14
4.2 Område där ändring av detaljplanen görs .....	14
4.3 Tidigare ställningstaganden .....	18
4.4 Underlag till planarbetet .....	20

# 1 Planförslag

## 1.1 Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att inreda vinden i befintliga bostadshus.

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

## 1.2 Planändringen

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 77 (Stadsplan PL 77, år 1930) och PL 78 (Stadsplan PL 78, år 1930).

Ändringen gäller enbart inom fastigheten Pilen 2 (se Figur 1 och Figur 2).

Nedan redovisas hur detaljplanen ändras och vilka planbestämmelser som tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser, eller delar av planbestämmelser, som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Övriga bestämmelser i gällande detaljplaner (Stadsplan PL 77 och PL 78) gäller fortsatt.

### Stadsplan PL 77

*Stadsplanens plankarta*

S.4.i.f. ~~Kvartersområden för slutet byggnadssätt och fyra våningshus~~ med förbud mot industri.

*Stadsplanens bibang (Bibang 115)*

§ 5 ~~Kvartersområden för slutet byggnadssätt och fyra våningshus~~ med förbud mot industri.

För tomt inom de å stadsplanekartan med S 4. i. f. betecknade kvartersområden gälla följande bestämmelser:

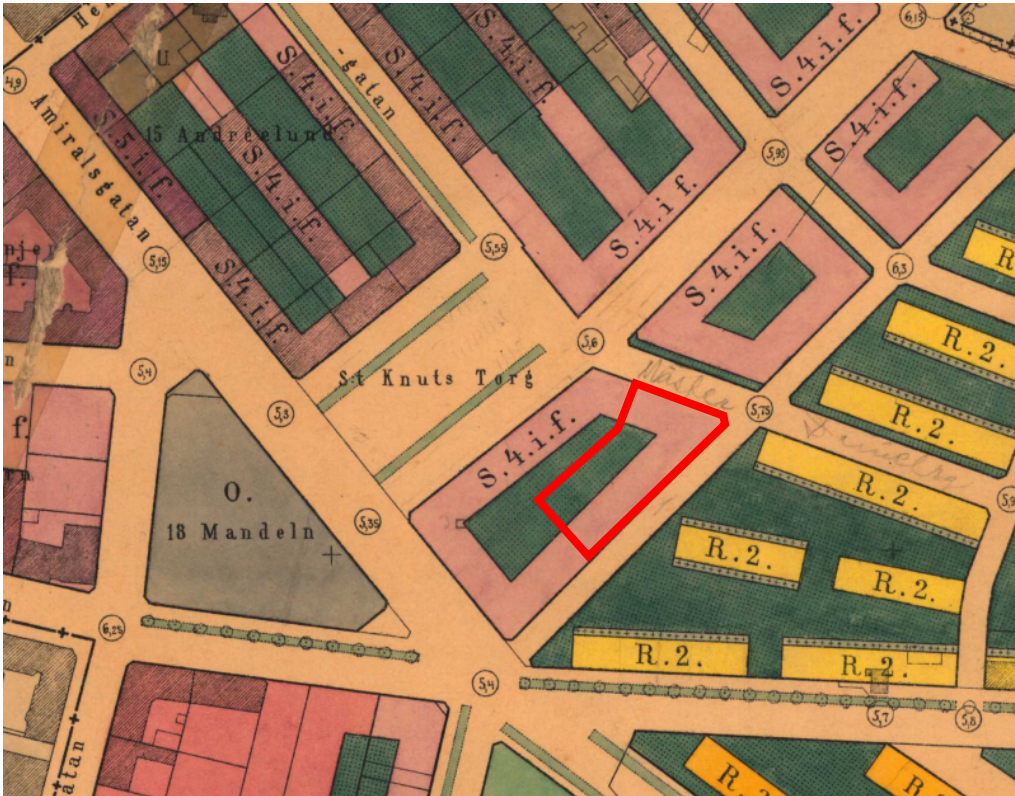
- 1) Byggnad får uppföras till den höjd, som med hänsyn till framför liggandes gatas bredd medges enligt bestämmelserna i byggnadsstadgan för rikets städer, dock ej till högre ~~takfotshöjd~~ **byggnadshöjd** än ~~femton~~ **14,5** meter. ~~Byggnadsnämnden äge rätt, då särskilda skäl därtill föranleda, medgiva byggnads uppförande intill en meters högre takfotshöjd än här angivits. Byggnad får icke innehålla flera än fyra våningar. Å vind inom sådan fyra våningsbyggnad, som här efter uppföres, få boningsrum icke inredas.~~

### Stadsplan PL 78

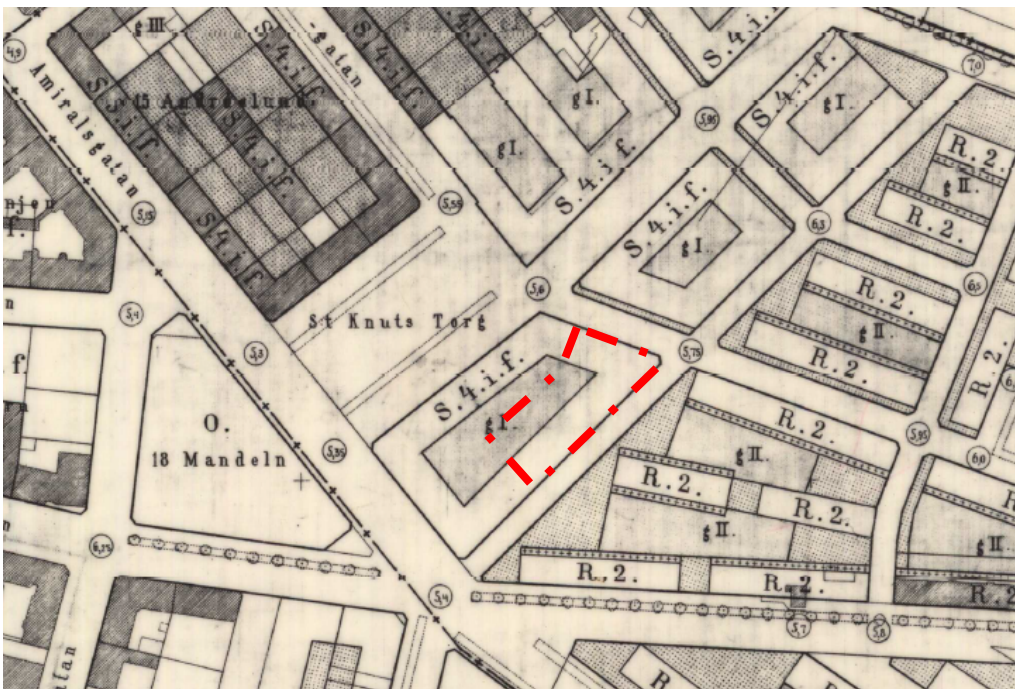
*Stadsplanens bibang (Bibang 360)*

Kvartersområden för gemensam gård

- 1) Å stadsplanekartan med g I betecknat kvartersområde skall utgöra gemensam gård och får ~~icke bebyggas över gårdens plan~~ **endast bebyggas med mindre komplementbyggnader, om totalt högst 50 kvadratmeter byggnadsarea. Var enskild enhet får inte överstiga 25 kvadratmeter byggnadsarea. Högsta nockhöjd är tre meter.** Byggnadsnämnden äge rätt medgiva, att utrymmet under gårdens plan inredes samt att i samband därmed gårdsplanet förlägges intill en meter över angränsande gatas medelhöjd invid tomten. Gårdsrum ingående i gemensam gård får hava mindre yta och bredd, än som föreskrives i byggnadsstadgan för rikets städer. För anordnande av sådant gårdsrum äge byggnadsnämnden rätt att utfärda närmare föreskrifter.



Figur 1. Utdrag ur gällande detaljplans plankarta, PL 77. Område som berörs av ändring av detaljplanen är markerat med röd, heldragen linje.



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplans plankarta (PL 78, ändring av PL 77). Område som berörs av ändring av detaljplanen är markerat med röd, streckad linje.

### 1.3 Administrativa bestämmelser

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

## 1.4 Beskrivning av planändringen

### Bebyggelse

Bestämmelse om att byggnaden endast får innehålla fyra våningar och att vinden inte får inredas för bostadsändamål tas bort - vilket innebär att vinden på fastigheten Pilen 2 kan inredas till bostäder (våning fem). Detta för att tillskapa ytterligare lägenheter eller för att tillskapa ytterligare bostadsrum, tillhörande befintliga lägenheter (på vindsvåningen, våning fem).

Ändringen av detaljplanen bedöms möjliggöra cirka sju nya bostadsrum på vinden i varierande storlek (mellan cirka 45–85 kvadratmeter) eller cirka åtta nya lägenheter om de utgör högst 35 kvadratmeter. Vid anordnande av nya bostadsrum kan dessa slås samman med underliggande bostäder på våning fyra, till etagelägenheter. Ändringen möjliggör att totalt cirka 350 kvadratmeter kan inredas på vinden.

Fastigheten Pilen 2 ligger exponerat mot Mäster Henriksgatan och Mäster Danielsgatan och ingår i ett område med bebyggelse från 1930-talets klassicism och funktionalism. Den södra byggnaden på Pilen 2 är uppförd i en för Malmö typisk hybrid av klassicism och funktionalism, medan den norra hörnbyggnaden är uppförd ett par år senare och har tydligare funktionalistiska drag. Ett tydligt och värdefullt karaktärsdrag hos den här typen av bebyggelse är de rena takfallen utan påbyggnader.

Bestämmelse om takfotshöjd tas bort och ersätts med en byggnadshöjd om högst 14,5 meter. Detta eftersom det är en anpassning till befintligt uppförande.

Tillägg och ändringar behöver ske med respekt för både områdets och byggnadens värde och karaktär. Nödvändiga tillägg (så som eventuella stigbryggor för utrymning vid brand) ska behandlas på samma sätt.

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

### Utemiljö

Bestämmelse om att gården inte får bebyggas ändras till att gården endast får bebyggas med mindre komplementbyggnader om totalt högst 50 kvadratmeter byggnadsarea. Var enskild enhet får inte överstiga 25 kvadratmeter byggnadsarea. Detta för att säkerställa plats för vistelsezoner, cykelparkering och avfallshantering när fler bostäder skapas inom kvarteret. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är tre meter.

### Parkering

#### *Bil*

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga bilplatsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande.

Bilplatsbehovet har beräknats till cirka två bilplatser för tillkommande bostäder på vinden. Parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder har använts, men beroende på hur mycket fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet bli både högre och lägre.

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

För lägenhet större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon (PRH) kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré

(Boverkets byggregler, BBR). Parkering för rörelsehindrades fordon ska i första hand placeras inom kvartersmark.

#### *Cykel*

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

Cykelplatsbehovet har beräknats till cirka 14 cykelplatser för tillkommande bostäder på vinden. Parkering för cykel kan lösas inom fastigheten, på gården.

#### **Avfallshantering**

Nuvarande avfallshanteringsystem kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena. Vid planeringen av avfallshanteringen är det viktigt att utrymmen utformas för fullständig sortering och att avfallshanteringen är tillgänglig och upplevs attraktiv för brukarna. Separering av avfall utvecklas hela tiden och det är troligt att det i framtiden kommer att finnas fler fraktioner än det finns i dag. Därför är det viktigt att ta höjd för ett flexibelt system och i den fortsatta planeringen avsätta plats för samtliga avfallsfraktioner.

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



## 2 Konsekvenser

### 2.1 Bedömning av miljöpåverkan

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

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

### 2.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

#### Stadsbild

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

#### Gestaltning och arkitektur

Planändringen påverkar taket mot Mäster Henriksgatan, Mäster Danielsgatan och mot innergården.

Med bibehållet takfall mot gata och endast mindre volymsskapande tillägg bedöms inte varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 17 § plan- och bygglagen (PBL) och/eller byggnaden påverkas negativt.

#### Kulturmiljö

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

#### Dagsljus och utblickar

Tillgång till dagsljus inomhus regleras i Boverkets byggregler (BBR). Av BBR framgår att rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning.

I planärendet har en dagsljussimulering tagits fram för samtliga nya bostadsrum eller nya lägenheter på vinden: *Pilen 2 – Ombyggnad av råvind*, Chroma Arkitekter, 2021-11-25. Utredningen visar på en godkänd dagsljusfaktor i samtliga simulerade rum, under förutsättning att de åtgärder som föreslås i utredningen har genomförts.

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

Sammanfattningsvis bedöms förutsättningarna för att klara dagsljuskraven för de tillkommande bostäderna som goda. Taket, där takfönster planeras, ligger fritt och skymms inte av högre liggande byggnader eller andra konstruktioner. Planändringen bedöms inte heller försämra dagsljusförhållandena för befintliga lägenheter. Förutsättningar för att klara dagsljuskravet bedöms möjligt utifrån BBR:s krav på dagsljus. Alla rum där människor vistas mer än tillfälligt bedöms kunna uppfylla BBR:s krav på utblickar.



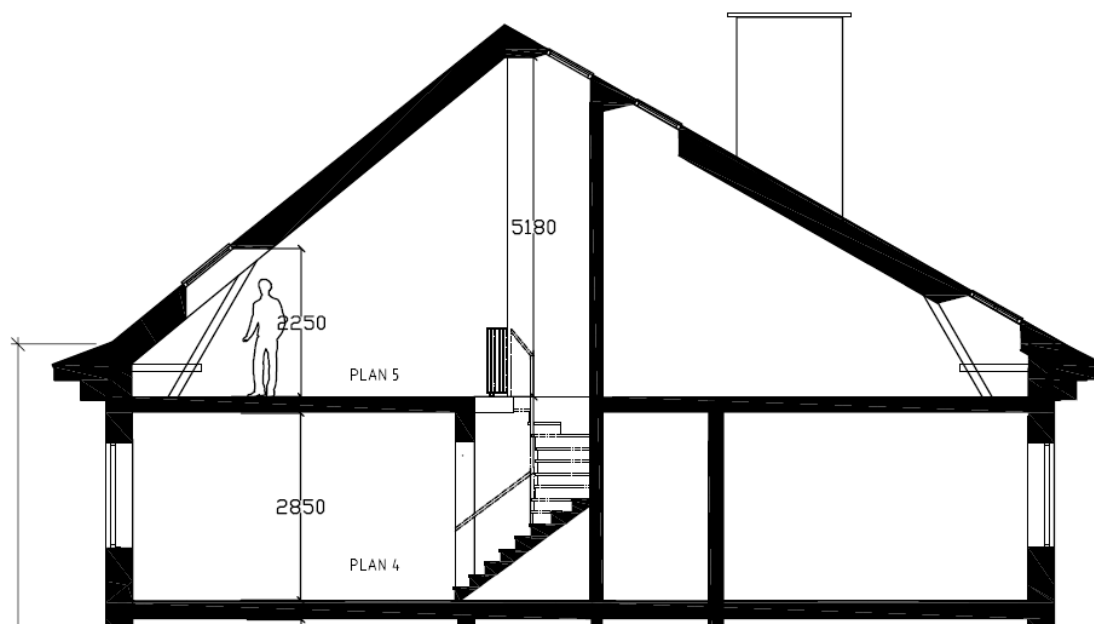
## Ljudisolering och rumshöjd

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

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

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

Det bedöms möjligt att klara en tillfredställande rumshöjd efter isolering av golvet.



MÄSTER HENRIKSGATAN

GÅRDSIDA

Figur 3. Möjlig utbyggnad. Principsektion genom vindsvåning (plan 5) och underliggande våning (plan 4). Detta exempel visar hur vinden (våning 5) kan användas för att skapa etagevåning i anslutning till våning 4.

## Fastighetsgemensamma resurser och system

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

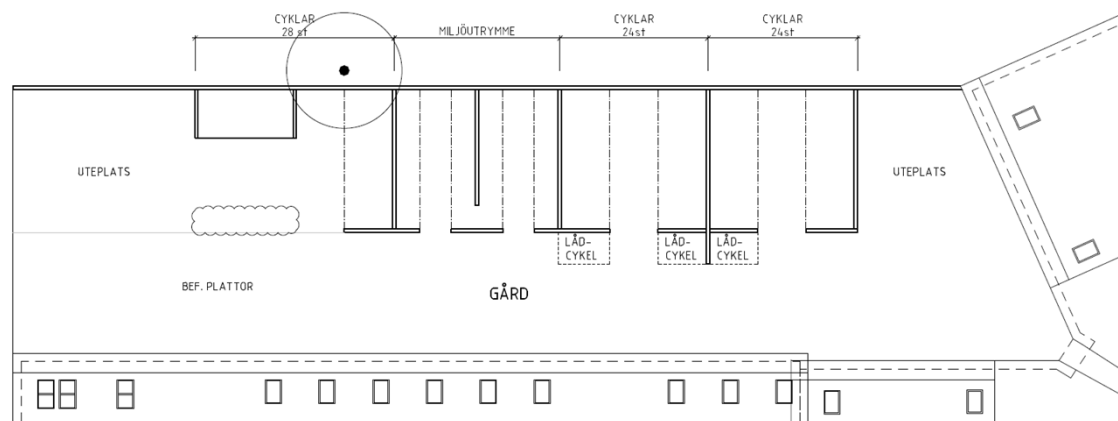
Det vatten-, avlopps- och elsystem som finns inom fastigheten i dag, bedöms tillräckligt för de tillkommande bostadsrummen eller lägenheterna på vinden och inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Fastighetens vindar används idag som förråd och innehåller även befintliga bostäder. Förråd för befintliga samt nya bostäder kan lösas i källare och på andra delar av vinden. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå.

Tillkommande bostadsrum eller lägenheter på vinden kan påverka gårdsmiljön genom att denna ska delas av fler. Negativa konsekvenser för gårdsmiljön bedöms kunna undvikas genom att gården disponeras bättre och rustas upp, så att plats skapas för både utevistelse,

cykelparkering och vid behov avfallssortering. Möjliga åtgärder vid en gårdsupprustning på fastigheten är att tillföra grönska samt effektivisera placeringen av cykelparkering och miljöhus (för möjligt förslag, se illustration figur 4).

Önskvärt är att upprustningen av gårdsmiljön inte medför en ökad hårdgörningsgrad inom fastigheten. Det är även önskvärt att åtgärder som skyddar fastigheten från vatten inte hindras. Möjliga åtgärder för att minska vattnets avrinningshastighet och en minskad belastning på det befintliga VA-nätet är exempelvis ytor för fördröjning såsom fördröjningsmagasin, planteringar eller växtbeklädda tak.



Figur 4. Illustration som visar förslag till möjlig gårdsupprustning för fastigheten Pilen 2. Gården omdisponeras och effektiviserar placering av cykelparkeringsplatser, miljöhus samt vistelseytor för umgänge och lek.

### Omgivningsbuller

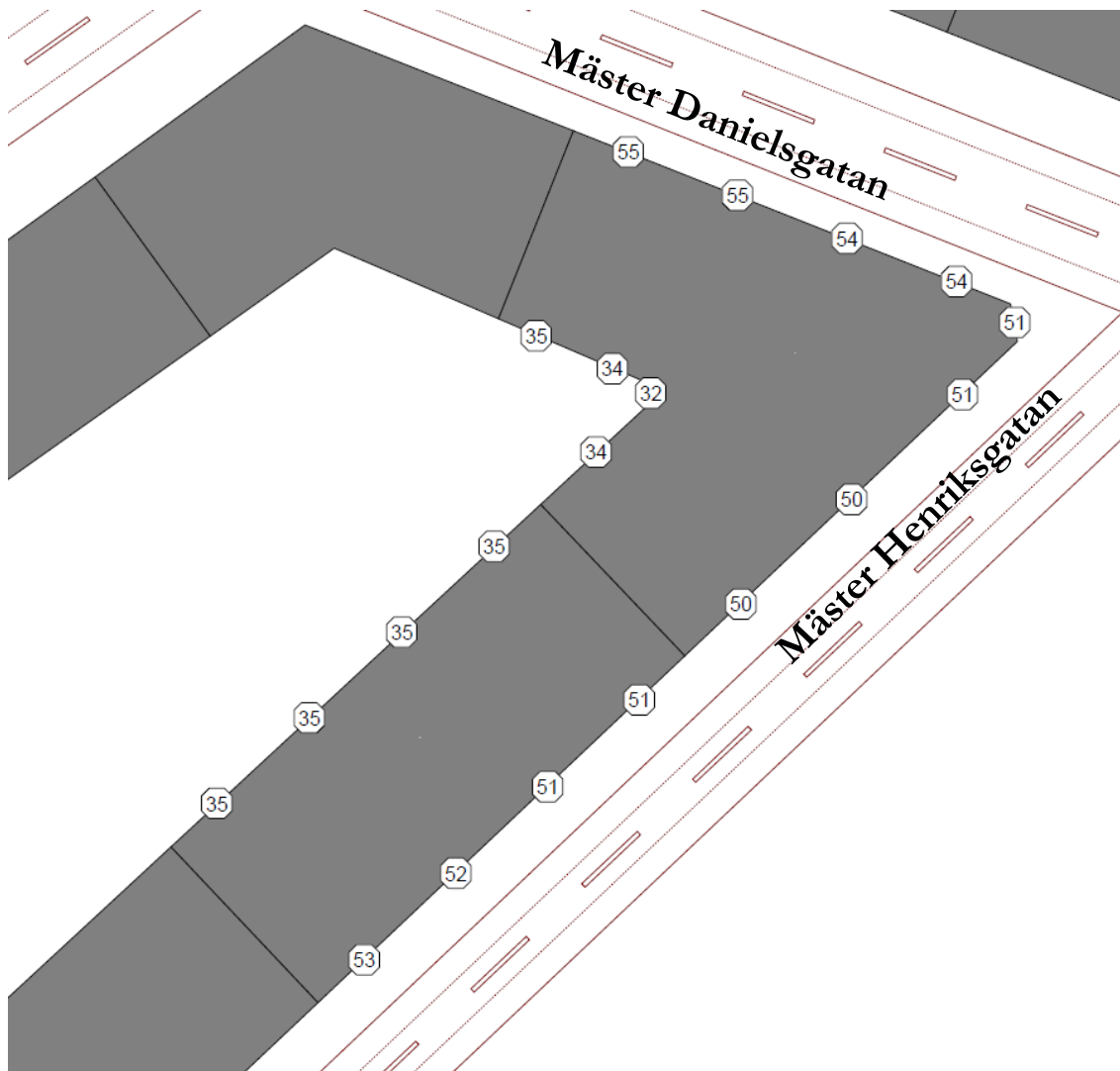
Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostadsfasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om bostaden inte är större än 35 kvadratmeter boarea är motsvarande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

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

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

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik, främst från Amiralsgatan. En trafikbullerutredning har tagits fram; *Trafikbullerutredning – Pilen 2, Malmö*, PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-11-18.

Utredningen visar att ekvivalent ljudnivå som högst uppgår till 55 dBA vid fasad utmed gata. Detta innebär att trafikbullerförordningens grundriktvärde ( $L_{eq} \leq 60$  dBA) uppfylls på alla fasader för vindsvåningen och ur bullersynpunkt, kan därmed planlösningen väljas fritt. Grundriktvärdet för uteplats  $L_{eq} 50$  dBA och  $L_{max} 70$  dBA innehålls med god marginal på fasader mot innergården samt på markplan på innergård.



Figur 5. Ekvivalenta ljudnivåer vid vindsvåning, våning fem. Beräknade ljudnivåer från vägtrafik, prognosår 2040, våning fem.

### Trafikkonsekvenser

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

### 2.3 Konsekvenser för fastigheter

Planändringen leder inte till någon förändring i gällande fastighetsbildning.

### 2.4 Samhällskonsekvenser

#### Tillgänglighet

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

I planerat projekt redovisas att nya bostadsrum på vind (mellan cirka 45–85 kvadratmeter) ska slås samman med en underliggande bostad till en etagelägenhet. Bostadsrummen nås via två respektive tre trapphus. Hiss saknas inom fastigheten. Om det nedre planet i

etage lägenheten innehåller alla de tillgängliga funktioner som anges i Boverkets byggregler (BBR) behöver inte det övre planet på vinden vara tillgängligt.

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

För lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Om det för fastigheterna uppstår kompletterande behov av PRH-plats på allmän platsmark kan ansökan göras hos fastighets- och gatukontoret (se även avsnitt 1.4 Beskrivning av planändringen – Parkering).

#### **Kommunal service**

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

## **3 Genomförande**

### **3.1 Organisatoriska genomförandefrågor**

Fastighetsägaren ansvarar för förändringarna inom kvartersmark.

### **3.2 Tekniska genomförandefrågor**

#### **Utrymning**

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

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

I planerat projekt bedöms samtliga etagelägenheter ha tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar – via den undre delen av etagelägenheten (på våning fyra) och ett trapphus. Utrymning bedöms kunna ske utan räddningstjänstens medverkan.

Vid utformning av fristående lägenheter bedöms egenutrymning kunna lösas genom tillgång till två av varandra oberoende utrymningsvägar via gemensam utrymningskorridor. Trapphus, korridorer och dörrar ska utformas och anpassas enligt krav i BBR – Brandskydd. För att innergården ska anses som säker plats ska möjlighet att nå gata, genom annat trapphus än den entré som betjänar aktuella trapphus/vindslägenheter, säkerställas.

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

#### **Parkering**

Exploatören måste kunna uppvisa ett avtal vid ansökan om bygglov, som visar att de har nyttjanderätt över det antalet parkeringsplatser som motsvarar redovisat behov enligt gällande parkeringspolicy. Om parkering enligt gällande policy och norm för mobilitet och parkering inte kan anordnas inom den egna fastigheten krävs avtal om nyttjanderätt.

#### **Markmiljö**

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

### **3.3 Ekonomiska genomförandefrågor**

#### **Övriga ekonomiska genomförandefrågor**

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, gas-, vatten och avlopp, tele- eller elledningar bekostas av exploatören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

### **3.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor**

#### **Fastighetsbildning**

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

## 4 Planeringsförutsättningar

### 4.1 Bakgrund och organisation

#### Motiv för planläggningen

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

#### Planförfarande

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

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

#### Medverkande

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

### 4.2 Område där ändring av detaljplanen görs

#### Plandata

Området som är föremål för ändring är en del av kvarteret Pilen i Västra Sorgenfri. Kvarteret ligger öster om S:t Knuts torg och omgärdas av gatorna S:t Knuts väg, Mäster Daniels-gatan, Mäster Henriksgatan och Amiralsgatan. Fastigheten som är föremål för ändring heter Pilen 2 och ligger i hörnet av Mäster Danielsgatan och Mäster Henriksgatan. Fastigheten består av två byggnader och är privatägd.



Figur 6. Område där ändring av detaljplanen görs är markerat med röd linje.

### Bebyggelse

Byggnaderna på fastigheten är uppförda under 1930-talet. Den södra byggnaden är uppförd 1930 efter ritningar av Gösta Olson. Byggnaden i norr är uppförd 1935 efter ritningar av H Kransell. Byggnaderna är i fyra våningar har en sammanhållen takfot med övriga byggnader både inom kvarteret och med kringliggande kvarter. I byggnadernas bottenvåningar finns ett antal mindre verksamhetslokaler.

Den södra byggnadens tak är ett brant sadeltak som sedan uppförandet är belagt med röda tegelpannor. Skorstenarna är murade i rött tegel. Taket har en brantare takvinkel mot gata än mot gård. Byggnadens fasad är utförd i slät puts i en ljus avfärgad gul nyans med grå sockel. Byggnaden har vita spröjsade träfönster, svagt framskjutande fasadpartier, listverk och portomfattning. Fasaden mot gård är uppförd i rött tegel.

Den norra hörnbyggnadens tak är ett brant sadeltak som sedan uppförandet belagts med röda tegelpannor. Vissa av de tegelmurade skorstenarna har klätts med röd plåt i efterhand. Taket har en brantare takvinkel mot gata än mot gård. Byggnadens fasad är utförd i ljusgrå eternitplattor med grå sockel och innehåller tydliga funktionalistiska drag. De vita träfönstren saknar spröjs och burspråken har stora perspektivfönster. Dekorativa inslag förekommer i form av balkongräcken och ursprungliga träportar. Ytterligare dekorativa inslag på fasaderna kan även dölja sig bakom de senare uppförda ljusgrå eternitplattorna (år 1966). Fasaden mot gård är uppförd i rött tegel.

Inom fastigheten Pilen 2 finns i dag fyra fristående bostäder på vinden, våning 5. Utöver detta finns ett antal bostadsrum som är sammanslagna med underliggande bostäder på våning fyra, till etagelägenheter. Samtliga av dessa är sedan tidigare beviljade bygglov eller är pågående bygglovsärenden. Befintliga takfönster tillhör befintliga lägenheter.

På byggnadernas vindar finns även lägenhetsförråd. I källaren finns bl.a. förråd, pannrum och el-central.





Figur 7. Kvarteret sett från öster. Område där ändring av detaljplanen görs är markerat med röd linje.

### Kulturmiljö

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

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

Kvarteret präglas av 1930-talets klassicism och funktionalism. Fasaderna och sadeltaken ger byggnaderna en bevarad karaktär som är av värde, eftersom de ingår i ett större sammanhang med byggnader från samma tid och med liknande arkitektur. I kvarteret i övrigt förekommer takfönster mot gård och gata samt terrasser mot gård. En fastighet har två större kupor mot gården. Ett tydligt och värdefullt karaktärsdrag hos den här typen av bebyggelse är upplevelsen av de rena takfallen mot gata.



*Figur 8. Fastigheten Pilen 2 sedd från Mäster Henriksgatan, från söder.*



*Figur 9. Fastigheten Pilen 2 sedd från hörnet Mäster Henriksgatan och Mäster Danielsgatan, från nordöst.*



### Teknisk försörjning

Planområdet är försörjt med ledningar för el, tele och VA som tillkommande lägenheter kan anslutas till.

### 4.3 Tidigare ställningstaganden

#### Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

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

#### Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *existerande blandad stadsbebyggelse*.

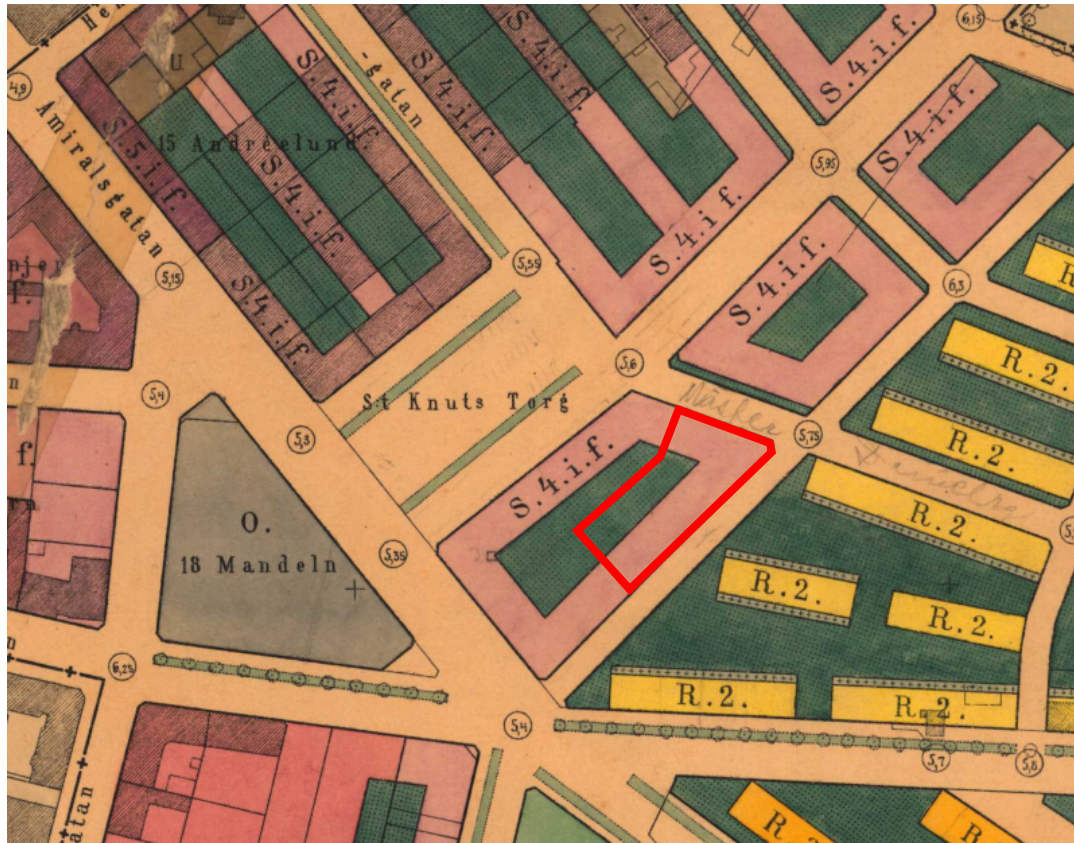
#### Gällande detaljplan

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplaner är stadsplanerna PL 77 och PL 78.

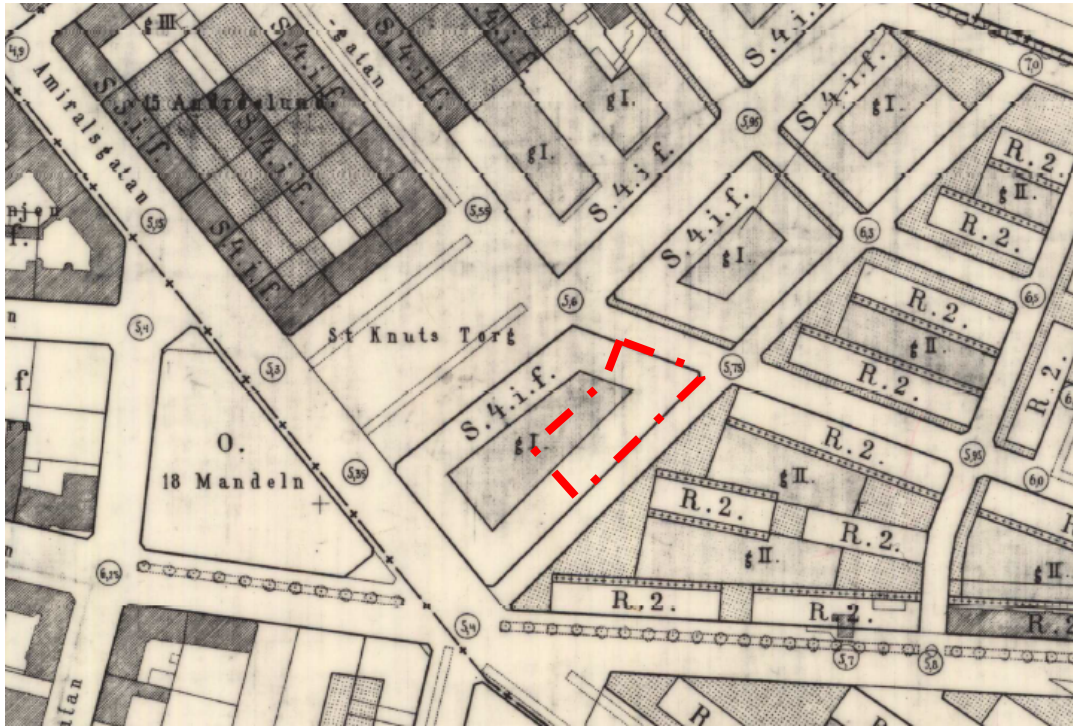
Gällande detaljplan (PL 77) medger kvartersområde för slutet byggnadssätt och fyravåningshus med förbud mot industri och en takfotshöjd på 15 meter samt att vinden inte får inredas (se Figur 10).

Gällande detaljplan (PL 78) är en ändring av stadsplan PL 77 som berör vissa kvarters gårdsrum, däribland gården inom kvarteret Pilen, med tillägget att kvartersområdet är avsett för gemensam gård och att gården får underbyggas (se Figur 11).

Ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med syftet i gällande detaljplan. Detta eftersom ingen påverkan sker på gällande användning, kvartersområde för slutet byggnadssätt med förbud mot industri inom fastigheten Pilen 2.



Figur 10. Gällande detaljplan, PL 77. Område där ändring av detaljplanen är aktuell är markerat med röd linje.



Figur 11. Gällande detaljplan, PL 78. PL 78 är en ändring av stadsplan PL 77. Område som berörs av ändring av detaljplanen är markerat med röd, streckad linje.

#### **4.4 Underlag till planarbetet**

##### **Kommunövergripande dokument**

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

##### **Utredningar till grund för planförslaget**

- Pilen 2 – Ombyggnad av råvind, Chroma Arkitekter, 2021-11-25
- Trafikbullerutredning – Pilen 2, Malmö, PE Teknik & Arkitektur AB, 2020-11-18.

Stadsbyggnadskontoret

Mikael Ström Remin  
Enhetschef

Isabelle Edlund  
Planhandläggare