

Florens 2

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	2
2. Detaljplanens innehåll	3
3. Förutsättningar och konsekvenser	19
Allmänna intressen	20
Hälsa och säkerhet	21
Trafik	26
Natur	28
Miljö	30
Hydrologiska förhållanden	32
Kulturmiljö	33
Gällande planer och program	41
Riksintressen	43
4. Genomförande	45
Ekonomiska frågor	46
5. Planeringsunderlag	47
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	48
Kommunala planeringsunderlag	49

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler användningar för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

Stadsbyggnadsidén är att bevara den unika karaktären i området Fridhem. Karaktären utmärks av känslan av "hus i park" med stora, uppvuxna trädgårdar och lugna, gröna gaturum. Idéen är samtidigt att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bevarande och användande av den gamla jugendvillan, som tidigare fungerat både som bostad och som samlingslokal för Svenska kyrkan.

Detaljplanen möjliggör att den befintliga byggnaden kan användas för bostäder och centrumverksamhet.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö, samt att möjliggöra att den befintliga bebyggelsen kan användas för bostäder och centrumverksamhet.

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 10 år från det att den har vunnit laga kraft.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat.

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är att bevara den unika karaktären i området Fridhem. Karaktären utmärks av känslan av "hus i park" med stora, uppvuxna trädgårdar och lugna, gröna gaturum. Idéen är samtidigt att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bevarande och användande av den gamla jugendvillan.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen reglerar att byggnaden ska bevaras och får användas för bostäder och centrumverksamhet.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

De avvägningar som gjorts i detaljplanen handlar i huvudsak om bevarande av kulturmiljö kontra att tillåta en utveckling av fastigheten.

Fridhem är utpekat riksintresse för kulturmiljövård. Det är karaktären, med känslan av "hus i park" med stora, uppvuxna trädgårdar och lugna, gröna gaturum, som beskrivs som särskilt värdefullt. Genom att tillåta en mer publik användning av fastigheten, påverkas karaktären i området Fridhem. Området består idag nästan enbart av bostäder, främst i form av villor. Genom planförslaget möjliggörs en annan, mer besöksintensiv, verksamhet i stadsdelen.

Enligt gällande detaljplan får byggnaden användas som bostadsändamål. Dock har Svenska kyrkan använt fastigheten som församlingshem mellan år 1952 och 2021, vilket innebär att det redan har funnits publik verksamhet på platsen sedan länge, även om denna inte varit planenlig.

Eftersom byggnaden bevaras och skyddas genom planförslaget, är det framförallt själva ändringen av användningen (från villa till även hotell/restaurang) som påverkar riksintresset.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att detaljplanen befäster en publik verksamhet som funnits på fastigheten länge, samt att centrumverksamhet inte påverkar karaktären i området negativt.

Se mer kring avvägningar angående kulturmiljö i avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser* under rubrikerna *Allmänna intressen - Kulturmiljö*, samt *Riksintressen - Kulturmiljö*.

Gestaltungsprinciper

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Förändringar av bebyggelsen ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär. Därför regleras gestaltningen av den befintliga huvudbyggnaden med hjälp av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt miljön kring huset genom att träd skyddas, parkering begränsas samt hårdgörning av marken begränsas.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användningsbestämmelser

B - Bostäder	<p>Marken är idag planlagd för bostadsändamål.</p> <p>I användningen B ingår boende med varaktig karaktär. En detaljplan kan inte reglera upplåtelseform. I denna detaljplanen regleras inte antalet bostäder eller vilken typ av boende eller storlek på bostäder, för att skapa flexibilitet.</p>
-------------------------	---

C - Centrum	<p>Fastigheten har bedömts lämplig för bostäder och centrumverksamhet. I centrum ingår, förutom det planerade hotellet med restaurang, exempelvis kontor, gym, handel och andra funktioner som behöver ligga centralt.</p> <p>Verksamheterna får endast ha begränsad omgivningspåverkan. Genom att antalet parkeringsplatser begränsas, cirka 7 platser får plats, styrs till viss del vilken omfattning centrumfunktionerna kan ha.</p>
------------------------	--

Skyddsbestämmelser

r₁	Byggnaden får inte rivas.
	Byggnad som är kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt PBL kap 8 § 13 och får därför inte rivas.

q₁	Byggnaden får inte förvanskas.
	Byggnad som är kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt PBL kap 8 § 13 och får inte förvanskas. Följande ska bevaras:

Exteriört:

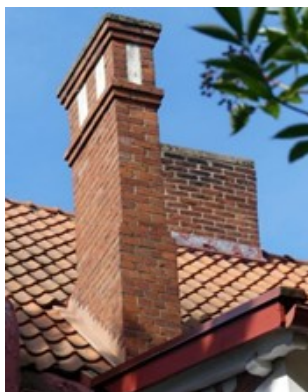
- Byggnadens volym

Byggnadens volym är karaktäristisk och därför viktig att bevara, men det bedöms att på södra sidan av byggnaden kan ett tillägg göras, eftersom det inte förändrar upplevelsen av byggnadens volym från gatan. Ett orangeri/uterum möjliggörs därför på södra sidan av byggnaden. Detta bedöms vara förenligt med att bevara byggnadens volym, eftersom orangeriet är reversibelt och placeras på den del av fastigheten som inte syns från gatan. Upplevelsen av byggnadens volym från gatan kommer att bli densamma.



Illustration med fastigheten markerad i rött och ungefärlig utbredning av byggrätten för orangeriet markerat i gult.

- Byggnadens valmade tak och takfotens utformning samt ursprungliga dekorerade skorstenar



*Dekorativt utformade originalskorstenar.
Bakom den ena på vänstra bilden syns
skorsten som tillkommit på 1950-talet.*

- Ursprungliga och välbevarade fasader med dekorativa putsfält och tegelmosaik



*Renovering pågår av fasadens dekorativa
putsfält och tegelmosaik.*

- Utformning av detaljer på gavelpartiets avslut, som är olika åt varje väderstreck



Renovering av detalj på gavelpartiets avslut.

- Placering och form av fasadens strävpelare





Strävpelare och pågående renovering av fundament till denna.

- Fönstersättning bevaras eller återställs till ursprunglig

Igensatta dörröppningar och fönsteröppningar återöppnas och förses med nytillverkade ersättningsfönster identiska med befintliga.

- Ursprungliga träfönster och fönsterdörrar med cylinderblåsta glas, ska behandlas med extra stor varsamhet då de inte kan ersättas med likvärdiga. Vid renovering eller ersättande ska fönstren ersättas med likvärdiga material som original.



Tidstypiska originalfönster med spröjsade övre luffer och hörnbeslag. Renovering pågår och originalfönster restaureras med handblåsta glas i ytterbågen.

- Burspråkets koppartak, hängränna och stuprör



Burspråket med koppartak och stupröret.

- Tornspirans utformning och proportioner



Tornspiran.

Interiört:

- Invändiga fönstersnickerier, foder och lister samt fönsterbräda



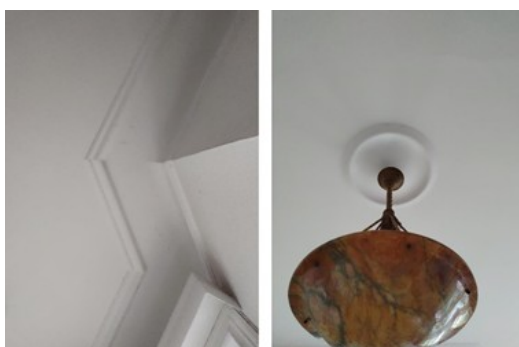
Foder.

- Golvlister och dörrfoder samt spegelklädda dörrsmygar



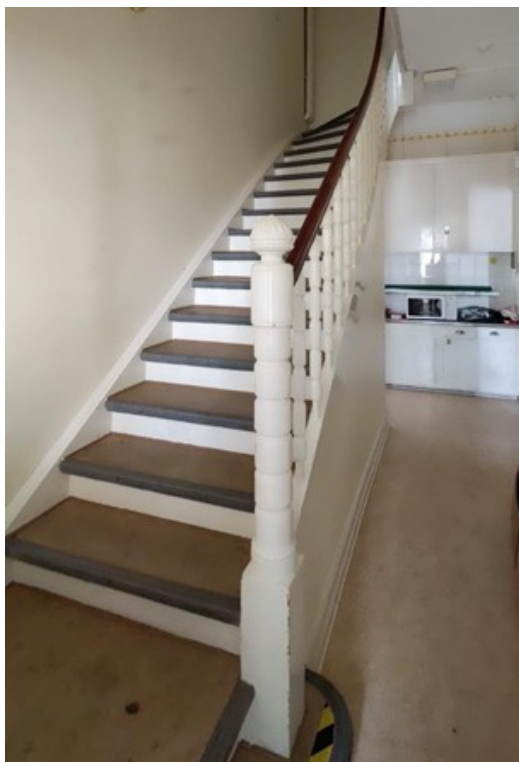
Spegelklädd dörrsmyg.

- Takstuckaturer



Takstuckatur.

- Ursprunglig trätrappa



Ursprunglig trätrappa, som kommer att renoveras och kompletteras med nya delar i trä som liknar de ursprungliga.

Varsamhetsbestämmelser

k₁	Ändring av byggnad skall utföras varsamt med för byggnaden anpassade material. Följande karaktärsdrag och egenskaper är av betydelse för det kulturhistoriska värdet:
----------------------	---

Exteriört:

<ul style="list-style-type: none"> • Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandlingar, färgsättning samt detaljeringsnivå 	 <p><i>Snedbild på byggnaden sett från sydväst.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Byggnaden ska underhållas med för byggnaden traditionella material och metoder 	
<ul style="list-style-type: none"> • Vid lagning av fasadtegel/utbyte av tegel ska nytt tegel vara i samma format, utseende och kulör likt befintligt 	
<ul style="list-style-type: none"> • Fogning av tegel ska utföras med kalkbruk 	 <p><i>Befintligt tegel med noggrant struken originalfog. För att intrycket ska bli autentisk bör fogen formas med stålslev.</i></p>

- Träfönster och fönsterdörrar samt trädörrar ska underhållas med linoljefärg



Pågående fönsterrenovering.

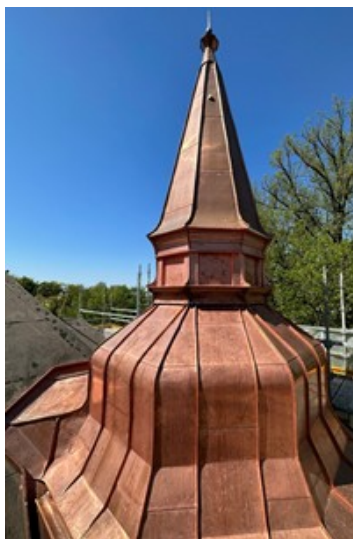
- Vid försterbyte av sekundära fönster- och dörrpartier bör dessa utföras med de ursprungliga som förlaga vad gäller material och utformning



Nyttillverkat träfönster.

- Takmaterial ska vara skiffer eller papp

- Tornspirans beklädnad ska vara kopparplåt



Tornspiran, renoverad med nytt koppartak.

Interiört:

- Vid komplettering av fasta snickerier invändigt ska dessa utformas i enlighet med befintliga avseende utseende och profilering

- Nya takstuckaturer ska utföras med de ursprungliga som förlaga



Exempel på renoverad takstuckatur som har monterats ner, gjutits av och kompletterats med nytillverkade.

Övriga bestämmelser

<p>a1 - Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläplighet</p>	<p>Syftet är att följa upp bestämmelse om markens hårdgörningsgrad.</p>
<p>a2 - Bygglov krävs även för ändringar invändigt och i tak och fasad</p>	<p>Syftet är att följa upp skyddsbestämmelserna, för att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska bevaras.</p>

<p>a₃ - Marklov krävs även för fällning av träd med större stamomfång än 0.3 meter i diameter</p>	<p>Syftet är att följa upp bestämmelsen om de träd enligt bestämmelserna n₂ respektive n₃ - parklind och robinia, som har bedömts bevarandevärda.</p>
<p>f₁ - Endast komplementbyggnad såsom garage, förråd och miljörum, högst 1 våning</p>	<p>Syftet är att den byggrätt på cirka 40 kvadratmeter som medges, endast får användas för komplementbyggnad och att den ska ersätta den befintliga ekonomibygnaden med en snarlik, men något större, byggnad.</p>
<p>f₂ - Endast altan/uterum/orangeri, högst 1 våning. Utbyggnaden ska underordna sig huvudbyggnaden</p>	<p>Syftet är att med byggrätt möjliggöra ett inglasat uterum/orangeri, men att begränsa denna så att den endast kan användas för just det. Syftet är också att reglera så att utbyggnaden utformas underordnad från huvudbyggnaden. Detta styrs delvis genom byggrättens volym och placering, men ska även tas hänsyn till i val av material och gestaltning.</p>
<p>n₁ - Marken får inte användas för parkering</p>	<p>Syftet är att bevara upplevelsen av gaturummet, som idag upplevs som "hus i park", genom att begränsa att parkering inte kan anordnas på hela förgårdsmarken och därmed hamna i fonden för hela fastigheten.</p>

<p>n2 - Parklind får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</p>	<p>Syftet är att skydda de träd som i trädinventering har bedömts bevarandevärda och som är viktiga för att uppfylla detaljplanens syfte om att bevara kulturhistoriskt värdefull miljö.</p>
<p>n3 - Robinia får en endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</p>	<p>Syftet är att skydda de träd som i trädinventering har bedömts bevarandevärda och som är viktiga för att uppfylla detaljplanens syfte om att bevara kulturhistoriskt värdefull miljö.</p>
<p>n4 Minst 25 procent av markytan ska göras genomsläpplig.</p>	<p>Syftet är att skapa förutsättningar för att fördröja dagvattnet inom fastigheten, innan det belastar ledningsnätet.</p>

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

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge och konsekvenser

Området utsätts inte för trafikbuller som överskrider trafikbullerförordningens riktlinjer och planförslaget innebär inte någon påverkan på trafikbullersituationen i området. Verksamheten kommer att öka antalet fordonsrörelser per dygn med cirka 20 bilar, vilket inte innebär någon förändring för bullersituationen.



Bullerberäkning för fastigheten (Malmö stad, 2023).

Industribuller

Nuläge

Varken fastigheten eller omgivningen utsätts idag från industribuller från någon verksamhet.

Konsekvenser

Den planerade verksamheten (hotell) planerar att installera fläktar, vilket kan påverka bullernivåerna för omgivande fastigheter.

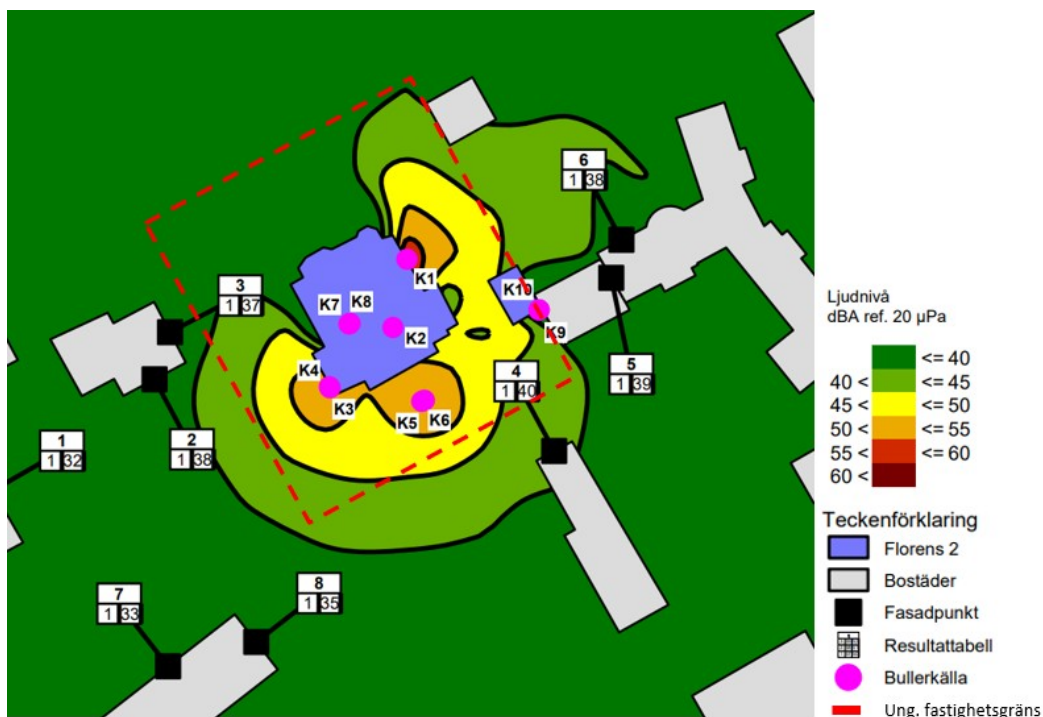
Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller:

Ekvivalent ljudnivå i dBA

Dag, kl 06-18	Kväll, kl 18- 22 samt lör, sön och helgdagar, kl 06-18	Natt, kl. 22-06
50 dBA	45 dBA	40 dBA

Utöver detta gäller att maximala ljudnivåer på 55 dBA inte bör förekomma nattetid klockan 22-06, annat än vid enstaka tillfällen.

En utredning för de kommande fläktarna har tagits fram (Soundview Instruments, 2022). Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på en bostadsbyggnads fasad uppfylls vid alla de närmsta bostäderna. Kartan nedan visar bullernivåerna från verksamheten utan kanalljuddämpare, så kallat "värsta fallet". Eftersom ljuddämpare kommer monteras på alla kanaler som går ut från byggnaden, kommer bullernivåerna vid de närmsta bostäderna reduceras ytterligare.



Karta med beräkning av industribuller för planerad verksamhet.

Färgredovisningarna är valda för jämförelse med bullerkraven för industriverksamhet nattetid, se tabell ovan (Soundview Instruments, 2022).

Övrigt buller

En potentiell störning som inte går att reglera bort, är det ökade stadsliv och andelen människor som rör sig i området, vilket centrumverksamhet i ett villaområde kan leda till. Störningen bedöms, med hänsyn till bebyggelsens begränsade yta och parkeringsmöjligheter samt fastighetens centrala läge, som acceptabel.

Markföroreningar

Nuläge och konsekvenser

Enligt den miljöhistoriska inventering som gjorts finns det ingen risk för föroreningar på fastigheten (Miljöfirman, 2022). Miljöförvaltningen delar konsultens bedömning att marken, utifrån redovisat underlag, är lämplig för bostäder och centrumverksamhet. Inga åtgärder med hänsyn till markföroreningar behövs.

Skyfall

Nuläge

I dagsläget sker avrinning vid skyfall från intilliggande fastighet (Florens 22 i väster) över Florens 2, enligt dagvatten-PM (Tyréns, 2022). Denna avrinning måste kunna säkerställas även med planerad utformning, genom höjdsättning av marken.



Scalgo Live-analys för stående vatten och avrinningsvägar vid ett skyfall (100-årsregn med 6 timmars varaktighet och klimattfaktor 1,3). Avrinningsområde till lågpunkten som ligger delvis inom fastigheten Florens 2 redovisas i grönt. Florens 2 markerat i svart. (Tyréns, 2022).

Konsekvenser

De planerade ändringarna inom fastigheten påverkar inte några befintliga flödesvägar eller lågpunkter. Vid höjdsättning och utformning av marken ska befintlig lutning från fasad och ut mot Rosenholms Allé behållas för att förhindra att instängda områden med stående vatten skapas. Detta möjliggörs i planförslaget men regleras inte i plankartan.

Planerad utformning bedöms inte leda till ökad avrinning vid skyfall, men genom ytliga fördröjningsåtgärder för dagvatten skapas möjlighet för mer vatten att bli stående inom

fastigheten innan det rinner vidare ut mot Rosenholms Allé. På så vis finns möjlighet att förbättra situationen för omkringliggande bebyggelse vid skyfall med planerade förändringar.



Föreslagen utformning av tomtmark. Föreslagna rinnvägar som bör säkerställas genom höjdsättning av marken markeras med blå pilar (Tyréns, 2022 med förtydligande av Malmö stad).

Trafik

Biltrafik

Nuläge och konsekvenser

Verksamheten beräknas generera 20 antal fordonsrörelser per dygn. Detta bedöms inte vara fler än vad tidigare verksamhet har genererat (församlingshemmet).

Parkering

Nuläge

Idag finns in-/utfart till fastigheten i nordöstra hörnet mot Rosenholms allé, där det finns parkeringsplats för en till två bilar. När byggnaden användes som församlingshem har parkering till verksamheten skett utmed gatan, på Rosenholms allé.

Konsekvenser

Bilplatsbehovet har beräknats till 7 plaster för hotellverksamheten, baserat på 10 hotellrum. 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.

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.

För att inte påverka karaktären av "hus i park" regleras antalet bilplatser till högst 7 st, samt att en begränsad del av fastigheten får användas till detta. En viss påverkan på stadsbilden kommer att ske, eftersom bilarna kommer att vara synliga från gatan och ge ett annat intryck än den vegetation som finns idag. Alternativet, för att skona riksintresset, är att

gatan utanför (Rosenholms allé) tillåts användas som parkering. Detta är dock emot kommunens parkeringspolicy som säger att varje fastighetsägare ska lösa sin parkering på kvartersmark, eftersom det är ett enskilt behov.

Cykelplatsbehovet har beräknats till 13 platser för hotellverksamheten, baserat på 10 hotellrum. Utöver detta behövs cykelplatser för lånecyklar.

Natur

Naturvärden

Nuläge

En trädinventering har tagits fram (Per Christenson, 2022). Inom fastigheten har två träd med höga naturvärden identifierats:



Ortofoto, de två träden som skyddas i detaljplanen är markerade.



Bild tagen från Rosenholms allé mot fastigheten, med parklinden synlig till höger om byggnaden.

Parklinden är ett stort, välväxt exemplar med stamdiameter på 70 centimeter och krondiameter på 15 meter. Trädet är troligen planterat strax efter att byggnaden uppfördes. Trädet ansluter till gatubilden tillsammans med träden på andra sidan gatan.

Robinian är ett välvuxet träd med en stamdiameter på 40 centimeter och en krondiameter på 8 meter - ett yngre träd som kan uppskattas vara planterat för cirka 30-50 år sedan. Trädet ansluter väl till byggnaden, men har dock mindre betydelse för gatubilden. En nackdel med trädet är riklig uppslag med rotskott, som i framtiden kan orsaka problem i planteringar och stensättning.

Konsekvenser

Träden har bedömts som viktiga att bevara, dels på grund av biologiska värden, dels eftersom de bidrar mycket till stadsbilden och karaktären i området. Vegetationen omnämns i såväl riktlinjerna för Fridhem (SBN, 2001), som i översiktsplanen och i beskrivning av riksintresset.

Planbestämmelse som skyddar parklinden och robinian har lagts till i plankartan. Bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd som är större än 30 centimeter i stamdiameter har lagts till för att både idag och på sikt värna om större, uppvuxna träd som är viktiga för karaktären i området Fridhem.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Fastigheten ligger inom kombinerat avloppssystem, det vill säga att spillvatten och dagvatten leds till samma ledning. Vid kraftiga regn kan ledningskapaciteten överskridas och uppdämning sker då i systemet, vilket kan leda till källaröversvämningar. De kraftiga regnen kan också innebära bräddningar till recipient.

Mot bakgrund av detta får dagvattenflödet till de kombinerade ledningarna inte öka i samband med exploatering. En dagvattenutredning har tagits fram som säkerställer att ändringen av detaljplanen inte innebär någon påverkan på flödet (Tyréns, 2022).

Konsekvenser

Den förändrade utformningen av fastigheten leder till en marginell ökning av dagvattenavrinningen (Tyréns, 2022). Totalt behöver en volym på 13 kubikmeter vatten kunna fördröjas inom fastigheten för att inte öka flödet till ledningsnätet. Detta kan säkerställas genom att avleda hårdgjorda ytor på kvartersmark till grönytor inom fastigheten. Marken bör luta ut från fasad och grönytor bör ligga lägre än gångar och hårdgjorda ytor för att säkerställa att det är här vattnet samlas vid regn. För att möjliggöra att tillräckligt stora ytor finns för fördröjning av dagvatten, regleras att minst 25 procent av markytan ska göras genomsläpplig.

Planförslaget reglerar inte lågpunkter eller fördröjning av dagvatten, men nedan förs ett resonemang kring hur hanteringen kan ske:

Om 130 kvadratmeter sänks 10 centimeter, möjliggörs fördröjning av de 13 kubikmeter vatten som behövs. Ytorna som sänks och hanterar fördröjning ska koncentreras till den

nordvästra delen, närmast Rosenholms allé.

Planbestämmelse reglerar att minst 25 procent av markytan i denna delen av fastigheten ska göras genomsläpplig, vilket innebär drygt 130 kvadratmeter. Dessa ytor behöver alltså sänkas 10 centimeter för att hantera de 13 kubikmeter vatten som krävs för att flödet inte ska öka ut till ledningssystemet.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planförslaget påverkar inte miljö kvalitetsnormer för luft.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Avledning från fastigheten sker till kombinerat ledningsnät vilket innebär att dagvattenavrinningen kommer avledas till reningsverk. Detta innebär att föroreningar i dagvattnet till stor del kommer att renas innan det släpps ut i Öresund.

Möjligheterna att nå satta miljö kvalitetsnormer i recipienten bedöms därför inte påverkas negativt av planerad bebyggelse (Tyréns, 2022).

Hydrologiska förhållanden

Havsnivåhöjningar

Planområdet ligger 6 meter över havet. Inga åtgärder med anledning av havsnivåhöjningar behövs.

Kulturmiljö

I samband med planarbetet har en antikvarisk förundersökning tagits fram (Restaurera, 2021), för att identifiera vilka värden på och i byggnaden som ska skyddas i detaljplanen.

Under processen med att ta fram detaljplanen pågår restaurering och renovering av byggnaden. Förändringarna utförs med stor respekt för byggnadens arkitektoniska utformning och anses därför vara förenliga med kraven i plan- och bygglagen.

Området Fridhem

Nuläge

Området Fridhem omfattas av flera riktlinjer och vägledningar när det gäller kulturmiljö.

- *Riksintresse kulturmiljövård:*
Förändringar ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för kulturmiljövärden och karaktär.
- *Översiktsplanen: Kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö*
Representativa stadsmiljöer och byggnader som illustrerar Malmös historia ska bevaras och förädlas. Det är särskilt viktigt att bevara och skydda äldre trädbestånd eftersom de, förutom kulturhistoriska värden, även har höga biologiska värden. Förändringar ska bidra positivt till kulturmiljön.
- *Riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och nya Bellevue (SBN år 2000):*
Det är området som sammanhängande enhetlig miljö och samspelet mellan byggnader, vegetation och gaturum som bör uppmärksammas. Stora tomter och värdefull vegetation ska bevaras.



Gatuvy på Rosenholms allé, sett från väster mot öster. Fastigheten Florens 2 ligger till höger i bild, en bit längre ner på gatan.

Konsekvenser

Gatubilden och känslan av hus i park riskerar att påverkas, genom att ytan närmast gatan behöver användas för 7 parkeringsplatser, som hamnar i blickfånget. Påverkan kan minska genom att istället tillåta parkering på Rosenholms allé,

som är allmän gata, eller genom att planera häckar för att skymma bilarna från gatan. Dessa lösningar möjliggörs, men regleras inte i detaljplanen.

Bebyggelse

Bakgrund

På fastigheten finns en stor villa (byggnadsarea cirka 270 kvadratmeter), samt en ekonomibyggnad på cirka 30 kvadratmeter. Villan uppfördes år 1903 och ritades av Oscar Hägg. Från början var det ett tvåbostadshus, med två nästan identiska bostäder som speglade varandra.

Ekonomibyggnaden tillkom på 1920-talet.



Snedbild över fastigheten med befintlig bebyggelse, sett mot norr (Malmö stad, 2020).



Fasadritning från år 1902, byggnadens södra fasad (Stadsbyggnadskontorets arkiv, 2022).

Från år 1925 användes bostaden som representationsbostad åt landshövdingen och omfattande ändringar gjordes för att anpassa byggnaden till en, enda stor bostad. Till exempel flyttades en trappa, ena köket revs, en veranda sattes igen och vinden inreddes.

År 1952 köptes byggnaden av Svenska kyrkan och har fram till år 2020 använts som församlingshem till S:t Andreas kyrka, som ligger vid Fridhemstorget. Under denna tid anpassades villan till ett publikt ändamål, med ny planlösning. På vinden byggdes ett nytt kök, fönster byttes och en nödutgång byggdes till. Befintliga kakelugnar byttes ut mot öppna spisar och taket lades om.

Nuläge

Huvudbyggnaden är karakteriserad av en stilblandning mellan 1800-talet och jugendstilen som kom vid sekelskiftet. Byggnaden har asymmetriska fasader med många dekorativa detaljer som skiljer sig åt på byggnadens olika delar, bland annat gavlarna som har olika utformning på alla olika fasader.

Fasaderna är av rött maskinslaget tegel som är murat i kryssförband med kalkbruk och har en tunn fog av kalkcement. Fogen ligger i liv med tegelmuren och har dragits med stålslev för en slät yta. Fasaden har dekorativa element i vit slätputs kring fönster och i gavelröstena. Dekorativa fiskbensmönster i murningen syns också under fönster på nordöstra och sydvästra fasaden samt gavelrösten. Det framgår inte om de alltid har varit putsade men den dekorativa murningen syns på originalritningen och det har troligtvis varit tänkt att de ska vara synliga (Restaurera, 2021).



Dekorativa vitputsade fält kring fönster, mot takfot och i gavelrösten. Dekorativt murat fält i mitten (Restaurera, 2021).

Konsekvenser

Huvudbyggnaden

Huvudbyggnaden (villan) förses med skydd- och varsamhetsbestämmelser enligt de förslag som tagits fram i den antikvarisk förundersökningen (Restaurera, 2021). Under planarbetets gång har renoveringen av byggnaden påbörjats, skydd- och varsamhetsbestämmelserna har anpassats till att gälla det som nu är bevarat och restaurerat.

En ny byggrätt för uterum eller orangeri möjliggörs på byggnadens södra del. Orangeriet kan innebära att omgivningspåverkan minskar, eftersom uteservering och hotellgäster koncentreras till detta rum, istället för utomhus och nära grannarna. Orangeriets mått har anpassats för att passa in och inte minska kulturhistoriska värden på huvudbyggnaden. Orangeriet underordnar sig befintlig byggnad och placeras utanpå byggnaden, vilket innebär att det är det i framtiden kan tas bort utan påverkan på byggnadens värden. Orangeriet placeras på baksidan av huset och syns inte från gatan. Bedömningen är att denna ändring inte påverkar riksintresset negativt.



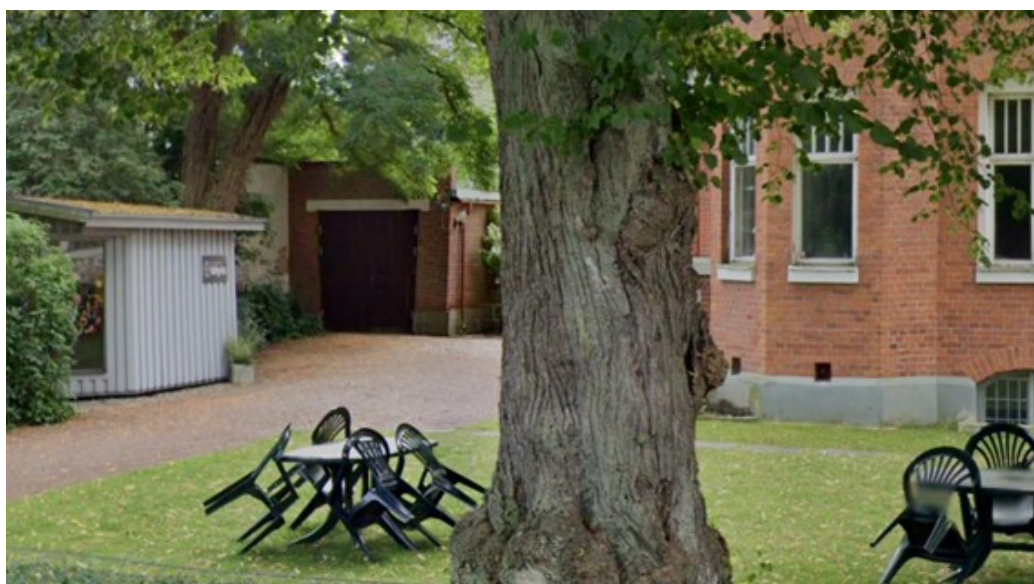
Illustration över placering av tänkt orangeri i gult.

Ekonomibyggnaden

Ekonomibyggnaden har ett kulturhistoriskt värde och den antikvariska förundersökningen rekommenderar att byggnaden bevaras. En avvägning har gjorts mellan det kulturhistoriska värdet av att bevara ekonomibyggnaden, och

behovet av kringfunktioner som den planerade verksamheten har ett behov av - såsom soprum, varuförråd, trädgårdsförråd och förvaring av textilier. Verksamheten behöver en större och mer funktionell förrådsbyggnad än vad den befintliga ekonomibygnaden kan erbjuda. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte är motiverat att bevara ekonomibygnaden, eftersom den knappt syns från gatan och att helheten med villan och trädgården fortfarande ger ett autentiskt intryck, även utan ekonomibygnaden.

Avsikten är att teglet på byggnaden kan plockas ner sten för sten och återuppbyggas, på en isolerad och stabil grund samt något större för att inrymma fler funktioner. Detta regleras inte i plankartan.





Tv. Ekonomibygnaden (i tegel) till vänster om trädet och huvudbyggnaden. Th. Närbild på byggnaden med öppna garagedörrar.

En ny förrådsbyggnad kommer att möjliggöras, som tillåts vara en våning hög och 40 kvadratmeter, istället för den befintliga på cirka 30 kvadratmeter.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen anger *blandad stadsbebyggelse* för fastigheten. Fastigheten ingår i karaktären *småskalig bebyggelse* och i *kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljöer*.

Blandad stadsbebyggelse

Omfattar flertalet av stadens funktioner, såsom bostäder, parker, hotell, restaurang. Inom blandad stadsbebyggelse ska inga nya verksamheter etableras som innebär omgivningsstörningar av olika slag, oacceptabla risker för omgivningen eller är alltför ytkrävande.

Småskalig bebyggelse

Den småskaliga bebyggelsen är en heterogen grupp, där just småskaligheten är den gemensamma nämnaren. Vid förändringar i småskalig bebyggelse ska följande tas hänsyn till.

- Platsens karaktär
- Den småskaliga bebyggelsens gröna prägel med uppvuxen växtlighet i trädgårdar och på förgårdar
- Husens placering på tomten
- Skala, färger och proportioner
- Markbeläggning, förekomster av alléträd, förgårdsplantering, häckar, murar och staket
- Hårdgjorda ytor som ska undvikas för att undvika överbelastning av dagvattennätet.

Sammanlagt har ovan punkter stor betydelse för helheten och är ofta det som ger den småskaliga bebyggelsen ett sammanhållet uttryck.

Kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljöer

Området Fridhem utgör en representativ stadsmiljö som illustrerar Malmös historia, vilket ska bevaras och förädlas. Det är särskilt viktigt att bevara och skydda äldre trädbestånd eftersom de förutom kulturhistoriska värden även har höga biologiska värden. Förändringar ska bidra positivt till kulturmiljön.

Konsekvenser

Planförslaget är förenligt med det som anges i översiktsplanen. Hänsyn har tagits till platsens karaktär och planbestämmelser reglerar att kulturmiljö och småskalig karaktär bevaras. Verksamheten som tillåts etablera sig innebär inga risker eller omgivningsstörningar i form av buller. En potentiell störning som inte går att reglera bort, är det ökade stadsliv och andelen människor som rör sig i området, vilket centrumverksamhet i ett villaområde kan leda till. Störningen bedöms, med hänsyn till fastighetens centrala läge, som acceptabel.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastigheten ingår i detaljplan (PL 109) från år 1934. I denna anges att marken ska användas för friliggande villabebyggelse, i högst två våningar.

Fastigheten ingår även i tomtindelingsplan (84F) från år 1936.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Förändringar, som berör de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Planförslaget tar hänsyn till riksintresset genom att förse bebyggelsen med skydd- och varsamhetsbestämmelser. Bevarandevärda träd skyddas. Planförslaget reglerar även var parkering får finnas och i vilken omfattning, för att värna karaktären av "hus i park".

Bedömningen är att påverkan på riksintresset är motiverat, eftersom den värdefulla jugendvillan på Florens 2 kan bevaras långsiktigt genom att varsamt renoveras, skyddas i detaljplan samt ges möjlighet till mer flexibel användning. Bedömningen är att riksintresset inte påverkas negativt, eftersom karaktären av "hus i park" kan bevaras, trots ändrad användning av byggnaden.

Högexploaterad kust

Riksintresset Kustzonen har en vid utbredning och omfattar stora delar av Malmö, däribland aktuellt planområde. I beslutet kring riksintresset valdes en vid avgränsning för att undvika olyckliga lösningar som kan uppstå i en alltför detaljerad avgränsning.

Malmö stads huvudsakliga planeringsinriktning är att främst bygga innanför Yttre Ringvägen och att använda befintlig urbaniserad mark på ett effektivare sätt. Inriktningen avser att

stödja en hållbar samhällsutveckling på alla plan. Detta ska ske utan att äventyra tillgängligheten till kusten, snarare tvärt om.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Planområdet ligger 400 meter från havet och i utkanten av det avgränsade riksintresseområdet. Planförslaget innebär att staden utvecklas innanför Yttre Ringvägen. Planförslaget äventyrar inte tillgängligheten till kusten och ingen endast marginell ny bygggrätt (för uthus och orangeri) medges.

4. Genomförande

Ekonomiska frågor

Ersättningsanspråk

Det kan uppstå merkostnader för fastighetsägaren eftersom detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud. Eventuell ersättning till följd av detaljplanebestämmelserna ska begäras av fastighetsägaren, genom anspråk innan antagandet av detaljplanen.

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 och konsekvensbedömning (Restaurera, 2021)
- Dagvatten-PM (Tyréns, 2022)
- Externbullerutredning (Soundview Instruments, 2023)
- Trädinventering (Per Christenson, 2022)
- Miljöhistorisk inventering (Miljöfirman, 2022)

Kommunala planeringsunderlag

- Riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue (Stadsbyggnadsnämnden, 2000)