



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Fridhem 8 i Fridhem i Malmö



Karta med planområdet markerat med röd linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Februari 2022	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
SBN Samråd December 2023	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 8 januari – 8 februari 2024
Granskning September 2024	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande Februari 2025	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Mars 2025	

Planfakta

<p>Dp 5796</p> <p>Planförfarande standard</p> <p>Sökande Vi tre i Malmö</p> <p>Planhandläggare Annie Altengård annie.altengard@malmo.se tel 040 - 34 35 64</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• denna planbeskrivning• plankarta
---	--

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Planprocess	2
Planfakta	2
Innehållsförteckning	3
1 Planförslaget i korthet	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Sammanfattning.....	4
2 Planförslag och förutsättningar	6
2.1 Stadsbyggnadsidé	6
2.2 Kulturmiljö	6
2.3 Bebyggelse	8
2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark	13
2.5 Trafik.....	14
2.6 Teknisk försörjning.....	15
2.7 Administrativa bestämmelser.....	15
3 Konsekvenser	16
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	16
3.2 Riksintressen	16
3.3 Konsekvenser för miljö och hälsa	16
3.4 Ekonomiska konsekvenser	19
3.5 Konsekvenser för fastigheter	19
3.6 Samhällskonsekvenser	19
4 Genomförande	21
4.1 Organisatoriska genomförandefrågor	21
4.2 Tekniska genomförandefrågor	21
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	21
5 Planeringsförutsättningar	22
5.1 Bakgrund	22
5.2 Tidigare ställningstaganden.....	22
5.3 Underlag till planarbetet.....	22

1 Planförslaget i korthet

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla befintlig bebyggelse, genom att möjliggöra att befintlig villa får innehålla flera bostäder. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefull miljö.

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

1.2 Sammanfattning

Planförslag

- Stadsbyggnadsidén är att bevara den värdefulla och speciella karaktären i området Fridhem i Malmö, genom att utveckla byggnaderna på Fridhem 8 till flerbostadshus. Huvudbyggnaden är idag stor, med en boarea på cirka 500 kvadratmeter, vilket är svårt att använda som enbostadshus.
- Den värdefulla miljön i stadsdelen Fridhem präglas av stora, uppväxta trädgårdar och ett gaturum som omgärdas av grönska. Husen är ofta centralt placerade på fastigheterna. Att promenera i området kan idag upplevas som att röra sig i parkmiljö. Planförslaget ska säkerställa att karaktären i området bevaras.



Illustration med sammanfattning av planförslaget. Markerade träd skyddas.

Miljökonsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Motiv till denna bedömning finns i kapitel 3 - Konsekvenser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

2 Planförslag och förutsättningar

2.1 Stadsbyggnadsidé

Planförslaget stadsbyggnadsidé är att möjliggöra en annan bostadstyp i området, samtidigt som en kulturhistoriskt värdefull byggnad kan bevaras och anpassas efter nutidens förutsättningar.

En avvägning har gjorts om detaljplanen ska tillåta fler bostadsbyggnader på fastigheten, eftersom fastigheten är stor och det finns många kvadratmeter outnyttjad byggrätt i den gällande detaljplanen. Planförslaget begränsar exploateringen så att inga nya bostadsbyggnader tillåts, för att bevara karaktären i området, men den befintliga huvudbyggnaden tillåts byggas ut med en cirka 18 kvadratmeter stor tillbyggnad i två våningar.

2.2 Kulturmiljö

Området Fridhem omfattas av flera riktlinjer och vägledningar gällande kulturmiljö.

Riksintresse kulturmiljövård

Förändringar ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för kulturmiljövärden och karaktär.

Översiktsplanen

Fridhem ingår i karaktären kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö enligt översiktsplanen, vilket innebär representativa stadsmiljöer och byggnader som illustrerar Malmös historia. Dessa miljöer ska bevaras och förädlas. Det är också särskilt viktigt att bevara och skydda äldre trädbestånd eftersom de, förutom kulturhistoriska värden, även har höga biologiska värden. Förändringar ska bidra till att stärka kulturmiljövärdena i området.

Riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och nya Bellevue

Riktlinjerna är antagna av Stadsbyggnadsnämnden år 2000, i syfte att bevara karaktären i stadsdelarna. I riktlinjerna beskrivs att det är området som sammanhängande enhetlig miljö och samspelet mellan byggnader, vegetation och gaturum som bör uppmärksammas. Stora tomter och värdefull vegetation ska bevaras.

Antikvarisk förundersökning

En antikvarisk förundersökning har genomförts som underlag till denna detaljplan (Restaurera, 2022). I förundersökningen nämns den sammantagna miljön med villan, den före detta chaufförsbostaden och den omgivande trädgården av parkkaraktär som värdebärande karaktärsdrag. Vidare beskrivs att eftersom byggnaden har byggts om och förändrats genom årens lopp tål byggnaden vissa förändringar, både interiört och exteriört.



Foto som visar miljön i området Fridhem, tagen mot söder på Fridhemsvägen. Fridhem 8 syns till vänster i bild (Malmö stad, 2023).



Snedbild över fastigheten, sedd från sydväst (Malmö stad, 2023).

2.3 Bebyggelse

Bakgrund

Huvudbyggnaden uppfördes år 1867, som sommarnöje åt en rådman, och fick då namnet Villa Fridhem. Till huvudbyggnaden byggdes annexet som då fungerade som chaufförsbostad. Byggnaderna omges av en uppväxt trädgård, som ursprungligen ingick i en större parkanläggning. Villa Fridhem har genom åren haft ett flertal ägare och olika verksamheter som satt sin prägel på byggnaden genom ombyggnader och genomgripande reoveringar.

Utöver sommarnöje har villan – som också kallats Fridhemsgården – fungerat som permanentbostad för såväl en som flera familjer. Under två perioder på tidigt 1900-tal användes byggnaden som förlossningshem. Även kontor och sjukgymnastmottagning har funnits i byggnaden (Restaurera, 2022).



Villa Fridhem vid uppförandet år 1867 (till vänster) jämfört med idag år 2023 (till höger). Bilderna visar den östra fasaden. Från början var byggnaden lägre (förutom tornet), kortare och mer utsmyckad än idag (Restaurera, 2022).

Användning

Planförslaget reglerar fortsatt användningen bostäder på fastigheten. Skillnaden är att fler bostäder tillåts. Det är inte säkerställt exakt hur många bostäder som kan inrymmas i den befintliga huvudbyggnaden, detta behöver prövas genom mer detaljerade ritningar utifrån brandsäkerhet, tillgänglighet och anpassning efter kulturmiljövärden. En uppskattning är att fem till åtta bostäder kan inrymmas.

	Planbestämmelse	Syfte
B	Bostäder	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.

Byggrätter och utformning

För att den befintliga karaktären i området Fridhem, med hus-i-park, ska bevaras begränsar planförslaget så att nästan ingen ny bebyggelse tillåts. Huvudbyggnaden får byggas till, med cirka 18 kvadratmeter och komplementbyggnader får finnas i det sydöstra hörnet och uppta högst 35 kvadratmeter tillsammans.

Planförslaget har ingen bestämmelse som reglerar hur stor andel av fastigheten som får byggas utan byggrätterna avgränsas med prickmark på resterande del av fastigheten, för att


gaturummet ska omgärdas av vegetation och tomten ska följa strukturen i området Fridhem, där husen ligger i mitten av tomterna.


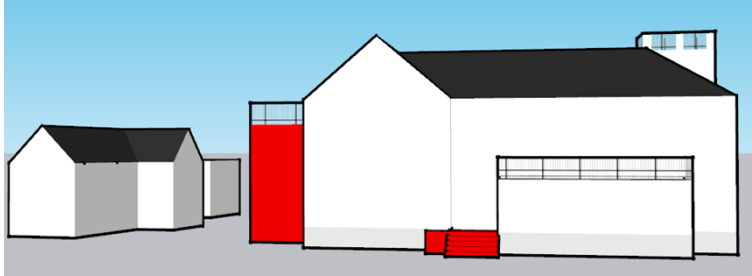


Interiör

Enligt den antikvariska konsekvensbeskrivningen (Restaurera, 2022) finns det en del betydelsefulla attribut interiört. Huvudbyggnaden präglas interiört av flera decenniers ombyggnader och renoveringar. På 90-talet återskapades delvis den ursprungliga planlösningen och flera nya ytskikt tillkom. Dagens interiör från 90-talet är ett intressant tidslager och enligt den antikvariska konsekvensbeskrivningen ska denna behandlas med varsamhet.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att intresset av att tillskapa flera bostäder i byggnaden väger tyngre än bevarandevärdet av interiören. Därför innehåller detaljplanen inga sydds- eller varsamhetsbestämmelser avseende interiören.

Exteriör

	Planbestämmelse	Syfte
ö ₂	Marken får endast förses med entrétrappa och plattformshiss för att göra entrén tillgänglig	<p>Syftet är att möjliggöra en tillgänglig entré, vilket kräver en ramp eller hiss till byggnaden, eftersom första våningen ligger fem trappsteg upp.</p>  <p><i>Bild på befintlig entré med trappa.</i></p> <p>Ett sätt att lösa tillgängligheten är att flytta entrén och trappan så att en hiss ryms vid sidan av den befintliga entrén (se illustration längre ner).</p>
f ₁	Tillbyggnaden ska anpassas till befintlig huvudbyggnads särdrag och får vara högst 2 våningar hög	Tillbyggnad på 3,3 x 5,5 meter (18 kvadratmeter) tillåts byggas till huvudbyggnaden. Tillbyggnaden bedöms inte påverka riksintresset och bedöms som rimlig i förhållande till att huvudbyggnaden genom åren har förändrats med flera till- och påbyggnader.

		 <p><i>Befintlig fasad mot nordväst.</i></p>  <p><i>Röda fält visar möjlig tillbyggnad och flyttad huvudentré (Malmö stad, 2023).</i></p>  <p><i>Illustration av möjlig tillbyggnad och ny entrélösning. (Ernfors & Joacobson, med tillägg av Malmö stad 2023).</i></p>
<p>h₂</p>	<p>Högsta nockhöjd är 12 meter. Befintlig skorstenar och torn får finnas utan att påverka nockhöjden.</p>	<p>Syftet är att reglera höjden så att byggnaden inte kan göras högre.</p>  <p><i>Illustration för att visa var nockhöjden mäts (Ernfors & Jacobson med tillägg av Malmö stad 2023).</i></p> <p>Ovanför angiven nockhöjd får det befintliga tornet och de befintliga skorstenarna (se planbestämmelsen k₁) finnas.</p>
<p>k₁</p>	<p>Huvudbyggnadens exteriör får inte förvanskas, utan dess ursprungliga karaktär och särdrag ska tas tillvara:</p>	

<p>Sockel ska vara mörkgrå med rundat listverk</p>	 <p><i>Sockeln är putsad och gråmålad. Övergången mot fasad markeras med en rund profil. Dess nedre del är av sten och något utkragande.</i></p>
<p>Trädgårdstrappa ska vara i granit</p>	 <p><i>Befintlig trädgårdstrappa.</i></p>
<p>Ytterdörrar ska vara i ek</p> <p>Fasader ska vara putsade i ljus vit/grå/beige kulör</p>	 <p><i>Befintliga ytterdörrar i ek och den ljusa fasaden.</i></p>
<p>Fönster med två, fyra eller sex lugter ska bibehållas i sin form och återställas till trä vid fönsterbyte</p>	 <p><i>Till vänster: fyrluftsfönster som har bytts ut. Till höger: Ursprungligt/äldre källarfönster i trä med bevarade hörnbeslag.</i></p> <p>Befintliga fönster följer ursprunglig indelning men har förändrats avseende material, kulör och profilering, till exempel betydligt bredare profil och karm och båge. Ursprungliga fönster var i trä med</p>

	<p>smäckrare profiler, troligtvis enkel båge med lös innerbåge och målade i en mörkare kulör.</p> <p>När befintliga fönster byts ut ska de nya fönstren vara så lika de ursprungliga som möjligt men med hänsyn till dagens klimatkrav.</p>
<p>Tornet ska ha kvaderputs och konsolfris</p> <p>Fasad- och fönsterdekorationer bibehållas eller ersättas med likvärdigt</p> <p>Listverk och profilerade fönsteromfattningar ska bevaras</p> <p>Stolparna på tornkrönet ska vara murade</p> <p>Smidesräcken på torn och balkonger ska bevaras eller ersättas med likvärdigt</p>	 <p><i>Tornet. På bilden syns en bevarad dekorativ utsmyckning med fönsteromfattningar, medaljonger och takfotens konsoler i stucc. Även exempel på smidesräcke och murade stolpar på tornkrönet.</i></p> <p><i>Kvaderputs innebär att med puts imitera kvaderstenar, dvs. fyrkantigt huggna med avfasade kanter. Konsolfris innebär raden av konsoler, under den inklädda takfoten. Tornkrönet är den översta delen av tornet, med stolparna.</i></p>
<p>Tak ska vara skiffer eller papp</p> <p>Takfoten ska vara profilerad och markerad</p> <p>Skorstenar i rött tegel ska bevaras</p>	 <p><i>Taket, som idag är i svart papp. Taklandskapet med dess välbevarade skorstenar i rött tegel, varav två med profilerat krön och bas är bevarandevärda.</i></p>

r ₁	Byggnaden får inte rivas	Huvudbyggnaden och annexet är kulturhistoriskt särskilt värdefulla enligt PBL kap 8 § 13 och får därför inte rivas.
----------------	---------------------------------	---

Fastighetsstorlekar

Detaljplanen innehåller fastighetsindelingsbestämmelse, som reglerar att fastigheten Fridhem 8 ska vara en fastighet enligt nuvarande indelning. Syftet med fastighetsindelingsbestämmelsen är att bevara karaktären i området Fridhem, genom stora fastigheter enligt de riktlinjer som finns om minsta tomtstorlek på 1500 kvadratmeter, samt att skafttomter ska undvikas (SBN, 2000).

Fastigheten är 2748 kvadratmeter.

2.4 Grönska, mark, vegetation på kvartersmark

Grönytor och plantering

På fastigheten finns idag flera stora träd. Dessa har inventerats av arborist (Svearb, 2019). Några träd är bevarandevärda och skyddas genom bestämmelser i detaljplanen (**n₃**, **a₂**). Andra träd är stora, men i dåligt skick och är därför olämpliga att skydda.

Det finns flera stora tysklönnar inom fastigheten. De är karaktärsskapande, men räknas som invasiv art, därför skyddas inte alla dessa utan enbart de två som bedöms bidra stort till stadsbilden.



Illustration med de skyddade träden markerade och artbestämda.

Bostadsgård

I ett fall med åtta bostäder på fastigheten blir gårdsytan per bostad, exklusive parkeringsytan, cirka 280 kvadratmeter.

	Planbestämmelse	Syfte
....	Marken får inte förses med byggnad, altan, plank eller trappa.	Syftet är att bevara karaktären av huvudbyggnaden som en stor villa med tillhörande trädgård, genom att begränsa trädäck, inglasningar, plank och andra tillägg som skulle kunna få

	Undantaget är befintliga entrétrappor och plank som får finnas kvar eller ersättas	byggnaden mer lik ett flerbostadshus. Även karaktären av hus-i-park värnas.
ö ₁	Marken får endast förses med komplementbyggnader, såsom förråd, miljöhus, cykelgarage och växthus. Dessa får uppta totalt maximalt 35 kvadratmeter	Syftet är att skydda kulturmiljön genom att begränsa komplementbyggnader och styra placeringen av dessa, så att de inte syns från gatan.
n ₁	Marken får inte användas för bilparkering	Syftet är att värna bostadsgården och kulturmiljön. Syftet är också att bevara karaktären av hus-i-park genom att undvika att trädgården fylls med bilar.
n ₄	Minst 85 procent av markytan ska vara genomsläpplig	Syftet är att undvika att den stora trädgården hårdgörs med ytor som gångar, uteplatser, sophantering och cykelparkering. För att åstadkomma detta måste gångvägar i trädgården anläggas med till exempel stenmjöl. Det finns andra ytor avsedda för detta (parkering och kryssmark). Syftet är också att dagvattenflödet från fastigheten inte ska öka.

2.5 Trafik

Bilparkering

Bilplatsbehovet har beräknats utifrån en bruttoarea (BTA) på 546 kvadratmeter för huvudbyggnaden och annexet tillsammans. Detta ger ett bilplatsbehov på 5,5 platser.

Parkering löses genom markparkering, som ska placeras i fastighetens nordöstra del, framför chaufförsbostaden.

	Planbestämmelse	Syfte
n ₂	Högst 6 bilparkeringsplatser får finnas	Syftet är att värna bostadsgården och kulturmiljön genom att styra att parkeringen ska lokaliseras till fastighetens nordöstra hörn, närmast infarten samt att begränsa antalet platser till sex.

Parkeringstalet för basnivå 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.

Cykelparkering

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 20 cykelplatser för bostäderna.

Cykelparkering placeras i anslutning till bilparkeringen, i fastighetens nordöstra del. Detta regleras inte i detaljplanen, men bestämmelse om genomsläpplig mark medför att det är svårt att lokalisera den någon annanstans.

Angöring

Angöring sker från Regementsgatan. Befintlig infart i nordöstra hörnet används.

2.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Fastigheten ingår i befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningssystemet är kombinerat, det vill säga att dagvatten och spillvatten går i samma ledning.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Flödet ut till ledningarna får inte öka i och med exploatering. Detaljplanen innehåller planbestämmelsen **n₄** som reglerar att marken ska göras genomsläpplig för att förhindra en ökning av dagvatten från fastigheten.

Avfallshantering

Avfallshantering placeras intill parkeringsytan nordost på fastigheten, sopbilen kan stanna i gatan (Regementsgatan). Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande Krettsloppsplan 2021-2030 för Malmö stad och Burlövs kommun.

Värme, gas, elförsörjning

Fastigheten är ansluten till befintliga system och planförslaget innebär inga förändringar.

2.7 Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 15 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt

	Planbestämmelse	Syfte
a ₁	Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet	Syftet är att följa upp planbestämmelsen n₄ så att minst 85 procent av markytan ska vara genomsläpplig för att förhindra en ökning av dagvatten från fastigheten.
a ₂	Marklov krävs även för fällning av träd	Syftet är att följa upp planbestämmelse n₃ för att skydda värdefulla träd.

Fastighetsindelning

Ny fastighetsindelningsbestämmelse inrättas för Fridhem 8. Den nya fastighetsindelningsbestämmelsen innebär att nuvarande fastighetsindelning för Fridhem 8 bibehålls och att fastighetens omfång förblir oförändrat.

Lämplighet enligt fastighetsbildningslagen

Fastigheten Fridhem 8 förblir i enlighet med villkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen avseende belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fördelarna med planförslaget bedöms vara större än kostnaderna för planförslaget, fastighetsbildningslagen 5 kapitlet 4 §.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Marken är redan ianspråktagen och bebyggd och förändringen är marginell jämfört med gällande detaljplan. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

3.2 Riksintressen

Riksintresse kulturmiljövård

Riksintresset syftar till att Malmös historia ska vara utläsbar även i framtiden. Förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för deras värden och karaktär.

Planförslaget är anpassat efter riksintresset genom att skydda befintlig bebyggelse med planbestämmelser. Förslaget minimerar inverkan på riksintresset genom att begränsa byggrätternas omfattning och placering, skydda träd, begränsa antalet parkeringsplatser och reglera minsta andelen genomsläpplig mark.

Enligt den antikvariska förundersökningen (Restaurera, 2022) anges att byggnaden tål förändringar, men att den övergripande byggnadsvolymen bör bevaras. Planförslaget medger en ny byggrätt på 18 kvadratmeter som kommer att förändra byggnadens volym något. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den sammantagna miljön med villan, den före detta chaufförsbostaden och omgivande trädgård med parkkaraktär är överordnat att bevaras och att planförslaget tar hänsyn till detta, även med förändringen av byggnadsvolymen.

Genom planförslaget tillförs fler boende och invånare till fastigheten, vilket kan påverka upplevelsen av miljön. Området Fridhem planerades som ett villaområde med en- och tvåbostadshus. Konsekvensen bedöms som rimlig utifrån platsens läge och utifrån att den fysiska miljön skyddas och tillåts utvecklas med tiden.

3.3 Konsekvenser för miljö och hälsa

Stadsbild och landskapsbild

Bedömningen är att stadsbilden inte kommer att påverkas nämnvärt av planförslaget. Befintliga byggnader ligger en bit in från gatan och genom att reglera hårdgörningsgrad och skydd av träd säkerställs att trädgården fortsatt är dominerande i stadsbilden.



Villa Fridhem med chaufförsbostaden till vänster, sett från norr på Regementsgatan (Malmö stad, 2023).

Den parkeringsyta som möjliggörs ska placeras indragen från gatan så att bilarna underordnar sig omgivningen och känslan av hus-i-park.

Tillbyggnaden som möjliggörs, på huvudbyggnadens norra fasad, bedöms inte heller påverka stadsbilden negativt. Detta eftersom den placeras indragen och underordnar sig huvudbyggnaden, samt att trädgården framför huset finns kvar.

Dagsljus

Det bedöms finnas goda förutsättningar för att klara kraven på dagsljus.

Kulturmiljö

Exteriört

Konsekvenserna för kulturmiljön består främst i de kringfunktioner och den ökade rörelse på fastigheten som ett flerbostadshus leder till jämfört med ett enbostadshus. Utrymme för avfallshantering, bilparkering, cykelparkering, förråd, tvättmöjligheter, uteplatser med mera leder till ianspråktagande av ytor och plats inom fastigheten. Det är svårt att bedöma hur mycket detta kommer att påverka upplevelsen av fastigheten från omgivningen, men bedömningen är att konsekvenserna är acceptabla.

Kulturmiljön i området, det vill säga exteriört, har bedömts väga tyngre än interiören i själva byggnaden. Därför reglerar planförslaget endast trädgården och huvudbyggnadens exteriör med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Interiört

Den föreslagna ombyggnaden till uppemot åtta lägenheter innebär en omfattande förändring av interiören, eftersom planlösningen, rumssambanden och tekniska installationer ändras. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen (Restaurera, 2022) uppger att huvudbyggnaden tål viss förändring och kan byggas om till flerbostadshus, så länge detta görs på ett varsamt sätt. Utifrån det material som hittills redovisats för ombyggnaden är det inte möjligt att bedöma hur varsam den invändiga renoveringen blir.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att intresset av att tillskapa fler bostäder och tillåta en ändamålsenlig användning av fastigheten, är större än bevarandevärdet av interiören. Samt att konsekvenserna för området Fridhem till följd av planändringen blir acceptabla.

Risker och säkerhet

Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker.

Luftkvalitet

Planförslaget påverkar inte luftkvaliteten i området.

Vattenkvalitet

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala, kombinerade dagvatten- och spillvattenledningar till slutlig recipient som är reningsverken. Markavrinning sker till Södra Öresunds kustvatten.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvarande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skyfall

Planförslaget innebär inga förändringar av skyfallssituationen, varken inom fastigheten eller för intilliggande fastigheter. Den byggrätt som tillkommer är marginell och ersätter en, till viss del, redan hårdgjord yta. Planbestämmelse **n₄** reglerar att minst 85 procent av markytan ska vara genomsläpplig.



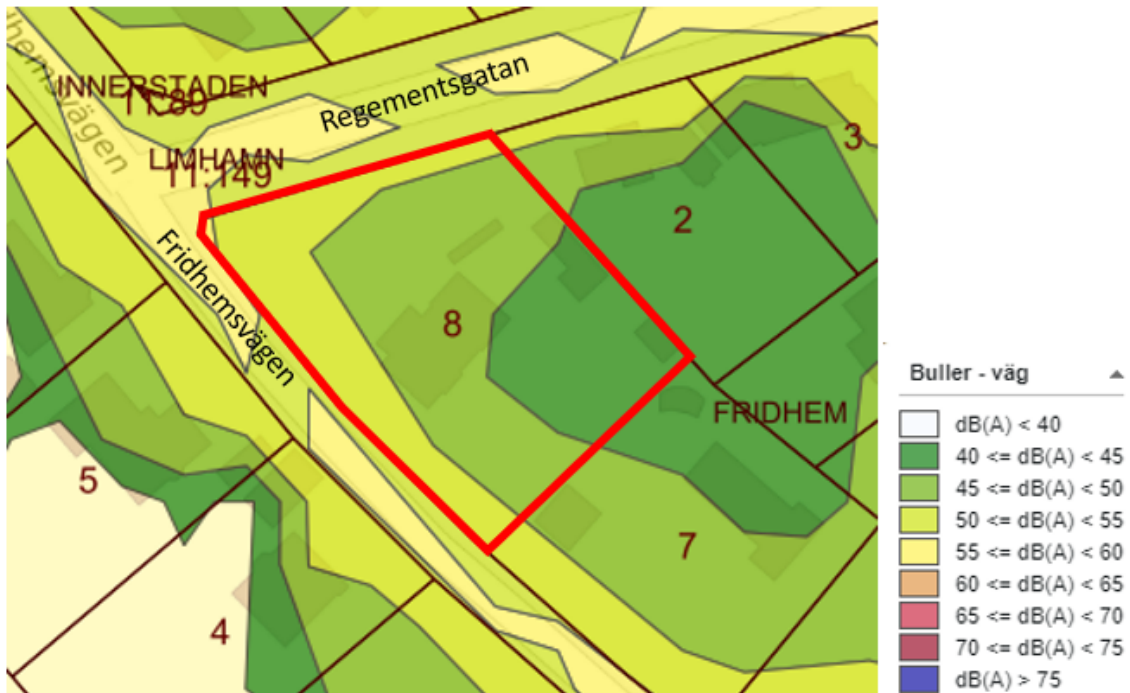
Malmö stads skyfallskartering som visar nuläget för fastigheten vid ett 100-årsregn.

Markföroreningar

En historisk markinventering har utförts (WSP, 2022), som bedömer att det är mindre sannolikt att marken är förorenad. Utredningen kan inte helt utesluta att typiska halter PAH, metaller och/eller PCB finns inom området, vilket endast kan upptäckas genom provtagning. Om föroreningar finns är de avgränsade till översta jordlagret och enkla att avhjälpa. Bedömningen är därför att marken kan göras lämplig för bostäder och att ingen provtagning behövs i detaljplaneskedet.

Trafikbuller

Planområdet utsätts inte för trafikbuller över riktvärden för bostäder i dagsläget och vare sig planförslaget eller prognosen för ökad trafik i närområdet bedöms påverka bullersituationen. Det finns stora ytor i trädgården där bullernivåerna understiger riktvärdena för uteplats till bostäder.



Malmö stads utdrag ur bullerkarta för fastigheten (2023).

Trafikkonsekvenser

Planförslaget kan innebära en marginell ökning av trafiken på intilliggande gator, cirka tio fordon rörelser per dygn på Regementsgatan. Konsekvensen av detta är ytterst liten.

3.4 Ekonomiska konsekvenser

Övriga ekonomiska konsekvenser

Det kan uppstå merkostnader för fastighetsägaren eftersom detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Eventuell ersättning till följd av detaljplanebestämmelserna ska begäras av fastighetsägaren, genom anspråk innan antagandet av detaljplanen.

3.5 Konsekvenser för fastigheter

Fastigheten Fridhem 8

Fastighetsindelingsbestämmelser reglerar att Fridhem 8 ska vara en fastighet enligt nuvarande indelning.

3.6 Samhällskonsekvenser

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att tillföra en annan bostadstyp i ett område som domineras av villor. Planområdet har goda förutsättningar att främja barns lek och rörelse genom en stor, uppväxt trädgård.

Tillgänglighet

Byggnaden behöver tillgänglighetsanpassas för att klara kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler (BBR). Entrén ligger idag en halvtrappa upp och därför behöver en utvändigt hiss installeras. Hiss möjliggörs i planförslaget.

Kommunal service

Detaljplanens genomförande bedöms endast ge en liten ökning av behovet av kommunal service, eftersom den endast innehåller ett fåtal nya bostäder.

4 Genomförande

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av de delar som utgörs av kvartersmark.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Brand

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

I samband med bygglovsansökan behöver redovisas hur ombyggnationen ska genomföras med hänsyn till gällande brandkrav.

Buller

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Dagsljus

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusstillgång i byggnader kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

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

5 Planeringsförutsättningar

5.1 Bakgrund

Motiv för planläggningen

Planläggningen motiveras av att fler bostäder möjliggörs på ett centralt läge i staden, genom att förtäta på redan ianspråktagen mark och nyttja befintlig bebyggelse. Planläggningen motiveras också med att det är angeläget att bevara kulturhistoriskt värdefull miljö, genom att möjliggöra en utveckling av byggnaden, som är svåränvänd som enbostadshus.

Planförfarande

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

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

Historik i processen

Byggnaden på Fridhem 8 har av flera fastighetsägare bedömts svåränvänd som enbostadshus och ett antal förfrågningar har inkommit om att få bygga till eller ändra användningen av byggnaden. År 2014 gjordes en förfrågan om att få stycka av chaufförsbostaden så att denna blev en egen fastighet, vilket avlogs med hänvisning till riktlinjerna om minsta fastighetsstorlek för området Fridhem.

5.2 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som *blandad stadsbebyggelse*. Om bostadsbebyggelse inom blandad stadsbebyggelse skrivs följande: En variation av bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas inom samma område. Det ska finnas ett brett utbud av flerbostadshus och enbostadshus.

Planförslaget följer översiktsplanen genom att möjliggöra fler bostadstyper inom ett område som idag domineras av villor.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är PL 109 och ÄDP4481. Tomtindelningen TI138F gäller som fastighetsindelningsbestämmelse.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

5.3 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Skyfallsplan för Malmö, 2017
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Krettsloppsplan 2021-2030 för Malmö Stad och Burlövs kommun

Utredningar till grund för planförslaget

- Pm historisk inventering avseende markmiljö Fridhem 8 (WSP, 2022)
- Antikvarisk förundersökning Fridhem 8 (Restaurera, 2022)
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning av detaljplaneförslag för fastigheten Fridhem 8 (Restaurera, 2022)

- Utlåtande angående träd på fastigheten Fridhem 8, Regementsgatan 116: (Svearb, 2019)

Stadsbyggnadskontoret

Åke Hesslekrans
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare