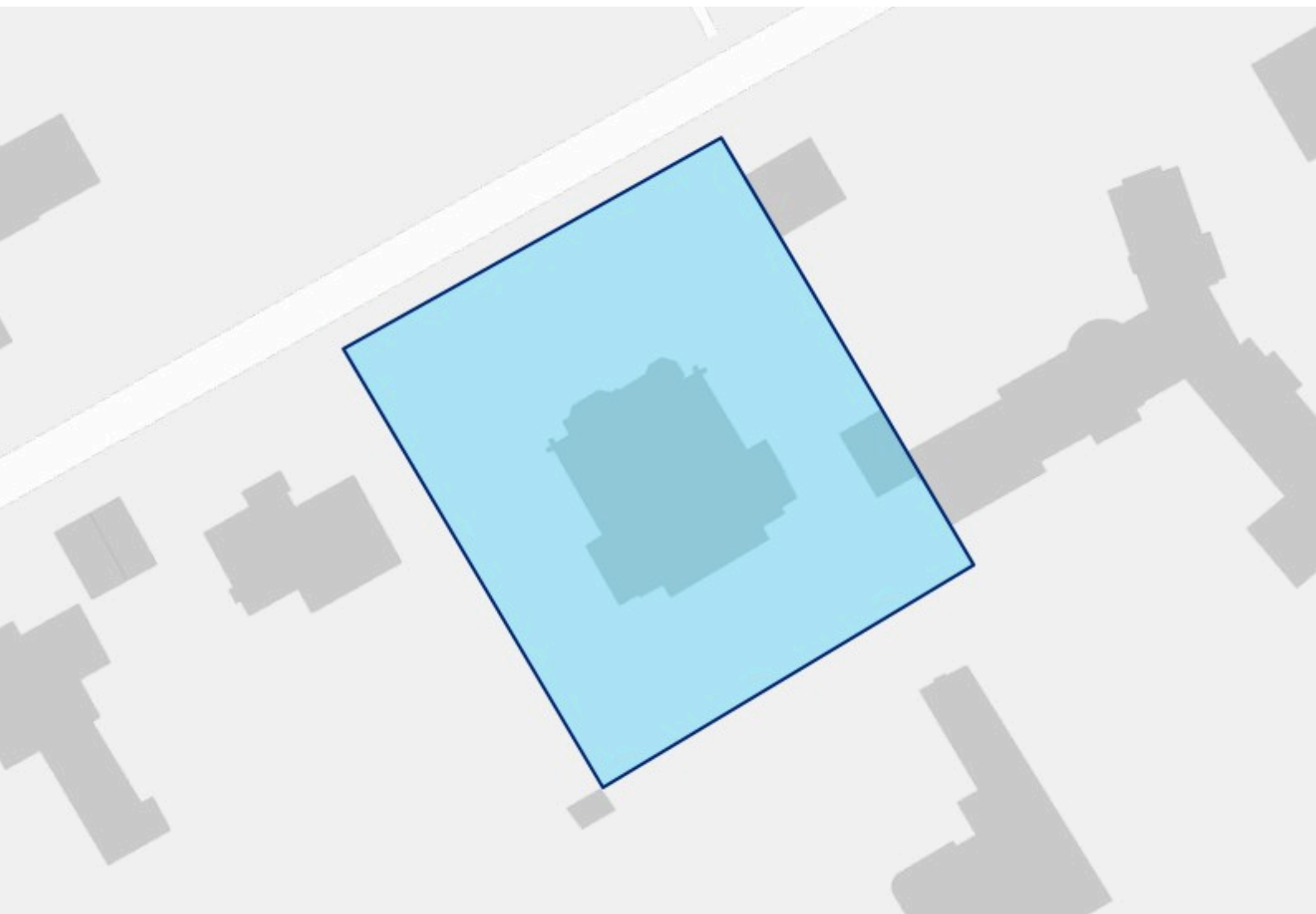


Detaljplan för fastigheten Florens 2 i Fridhem

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
1. Inledning.....	2
2. Detaljplanens innehåll.....	4
3. Förutsättningar och konsekvenser.....	36
Allmänna intressen.....	37
Hälsa och säkerhet.....	38
Trafik.....	43
Natur.....	45
Miljö.....	48
Hydrologiska förhållanden.....	50
Kulturmiljö.....	51
Teknik.....	59
Gällande planer och program.....	60
Riksintressen.....	62
4. Genomförande.....	65
Tekniska frågor.....	66
Ekonomiska frågor.....	67
5. Planeringsunderlag.....	68
Utredningar som legat till grund för detaljplanen.....	69
Kommunala planeringsunderlag.....	70

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler användningar för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Syftet är också att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bevarande och användande av den gamla jugendvillan.

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. Idén 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, till exempel hotell.

Detaljplanen möjliggör också att en eller flera komplementbyggnader får uppföras. Planen möjliggör därför viss flexibilitet beroende på om fastigheten utvecklas till hotell eller bostäder. Regleringen av bebyggelsen innebär att 20% av tomten får bebyggas, vilket är i linje med stadsbyggnadskontorets riktlinjer för Fridhem.

1. Inledning

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

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att den befintliga bebyggelsen kan användas för bostäder och centrumverksamhet. Syftet är också att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bevarande och användande av den gamla jugendvillan.

Planförfarande och planprocess

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande på denna.

Beslut om att samråda om förslaget fattades av stadsbyggnadsnämnden, november 2023. Beslut om att låta granska förslaget fattades av stadsbyggnadsnämnden, mars 2025. Beslut om att anta förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 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 120 månader 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. Idén är samtidigt att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bevarande och användande av den gamla jugendvillan. Bebyggelsen i närområdet består nästan uteslutande av bostäder. Att möjliggöra för en publik verksamhet kan gynna området genom att skapa variation och tillföra staden ett extra värde.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen innebär att fastigheten, som idag är bebyggd med en större villa, får användas för bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen skyddar den befintliga jugendvillan med rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bevarande och användande av den gamla byggnaden. På fastigheten har tidigare Svenska kyrkan haft församlingshem. Detaljplanen befäster att fastigheten fortsatt kan användas för en publik verksamhet, vilket skapar en variation i området och tillför staden ett extra värde.

Detaljplanen möjliggör också att en eller flera komplementbyggnader får uppföras. Planen möjliggör därför viss flexibilitet beroende på om fastigheten utvecklas till hotell eller bostäder. Regleringen av bebyggelsen innebär att 20% av tomten får bebyggas, vilket är i linje med stadsbyggnadskontorets riktlinjer för Fridhem.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Blandad stad omfattar de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande: bostäder, kontor, mindre parker, gator, torg, skolor, förskolor, mindre fritidsanläggningar, handel, allaktivitetshus, kulturverksamheter, vård, med mera. I en blandad stadsmiljö finns förutsättningar för trygghet, tillhörighet, variation, mångfald och komplexitet, vilket bidrar till en mer hållbar och attraktiv stadsmiljö.

I översiktsplanen är detta område utpekad som blandad stad. Blandningen leder till att fler människor bor och arbetar på samma yta vilket ökar underlaget för service, handel och nöjen. Fler människor bidrar till ett rikare stadsliv med hög intensitet och mer liv och rörelse. Det gör staden mer attraktiv och trygg att vistas i. I sin bedömning har stadsbyggnadskontoret tagit hänsyn till staden som helhet. Bedömningen är att denna funktion som saknas i närområdet kan tillföra flera mer värden och bidrar till att bygga staden hel.

Enligt riktlinjerna för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue, (antagna i Stadsbyggnadsnämnden 2000) ska verksamhetsetablering och förtätning behandlas restriktivt. Om planändringen bedöms lämplig kan dock ett avsteg göras. Stadsbyggnadskontoret har valt att göra ett avsteg från riktlinjerna för att pröva en verksamhet som har karaktären av tillfällig vistelse i form av ett mindre hotell.

Enligt gällande detaljplan får byggnaden användas som bostadsändamål. Svenska kyrkan har dock 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.

Fridhem omfattas av 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 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.

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

De avvägningar som gjorts i detaljplanen handlar i huvudsak om bevarande av kulturmiljö kontra att tillåta en utveckling av fastigheten. Planförslaget bevarar och skyddar byggnaden, vilket ökar dess livslängd.

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 och ekonomibyggnaden med hjälp av skydds- och varsamhetsbestämmelser samt miljön kring huset genom att träd skyddas, parkering begränsas och hårdgörning av marken begränsas. På den södra fasaden av huvudbyggnaden möjliggörs ett orangeri eller uterum.

Orangeriet och uterummet får byggas ihop med huvudbyggnaden. Detaljutformningen avseende material och gestaltning regleras genom en utformningsbestämmelse.

Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användningsbestämmelser

B - Bostäder

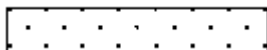
Motivet är att möjliggöra fortsatt användning av fastigheten för bostadsändamål. I användningen B ingår boende med varaktig karaktär. En detaljplan kan inte reglera upplåtelseform. I denna detaljplanen regleras inte antalet bostäder eller typ av boende eller storlek på bostäder, för att skapa flexibilitet.

C - Centrum

Motivet är att möjliggöra verksamheter inom området, jämte bostadsändamålet. Genom en mer flexibel användning underlättas utveckling och långsiktigt nyttjande av fastigheten och den befintliga byggnaden. I centrum ingår, förutom det planerade hotellet med restaurang, exempelvis kontor, gym, handel och andra funktioner som behöver ligga centralt. Verksamheterna får endast ha begränsad omgivningspåverkan. Genom att styra en begränsad parkeringsyta till det nordöstra hörnet av fastigheten, styrs till viss del vilken omfattning centrumfunktionerna kan ha.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förSES med byggnad

Motivet är att bevara karaktären av huvudbyggnaden som en stor villa med tillhörande parkliknande trädgård, genom att begränsa trädäck, inglasningar, plank och andra tillägg som skulle kunna innebära att byggnaden förlorar sin karaktär av "hus i park".

Ö₁

Marken får endast förSES med orangeri, uterum. Orangeri och uterum får byggas ihop med huvudbyggnaden.

Motivet är att möjliggöra en tillbyggnad i form av ett orangeri och uterum, som till exempel kan användas som frukostmatsal för hotellverksamheten. Tilläggets placering bedöms acceptabelt ur ett antikvariskt perspektiv.

Ö₂

Marken får endast förSES med komplementbyggnader. Dessa får uppta maximalt 40 kvadratmeter och vara högst 3,5 meter i byggnadshöjd.

Motivet är att bevara kulturmiljön genom att begränsa och reglera storleken på komplementbyggnader. Komplementbyggnader tillåter viss flexibilitet beroende på om fastigheten utvecklas till hotell eller bostäder.

Rivningsförbud

r₁

Byggnaden får inte rivas.

Byggnad som är kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt PBL kap 8 § 13 och får därför inte rivas. Motivet till bestämmelsen är att skydda den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

Skyddsbestämmelser

q₁

Kulturhistorisk värdefull byggnaden som inte får förvanskas.

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

Följande ska bevaras exteriört:

Byggnadens volym.

Byggnadens volym är karaktäristisk och därför viktig att bevara.



Illustration med fastigheten markerad i rött och tomtan med respektive area för huvudbyggnaden respektive ekonomibyggnaden i nuläge.

Byggnadens valmade tak och takfotens utformning samt ursprungliga dekorerade skorstenar.



Bakom den syns skorsten som tillkommit på 1950-talet.



Dekorativt utformade originalskorstenar.

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
föres med nytillverkade ersättningsfönster identiska med
befintliga.*

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



Tidstypiska originalfönster med spröjsade övre lufter och hörnbeslag. Originalfönster kan restaureras med handblåsta glas i ytterbågen.

Burspråkets koppartak, hängränna och stuprör.



Burspråket med koppartak.



Burspråket med koppartak och stupröret.

Tornspirans utformning och proportioner.



Tornspiran med tak i ursprungligt utförande.

Följande ska bevaras interiört:

Invändiga fönstersnickerier, foder och lister samt fönsterbräda.



Ursprungligt utformade dörrfoder.

Golvlister och dörrfoder samt spegelklädda dörrsmygar.

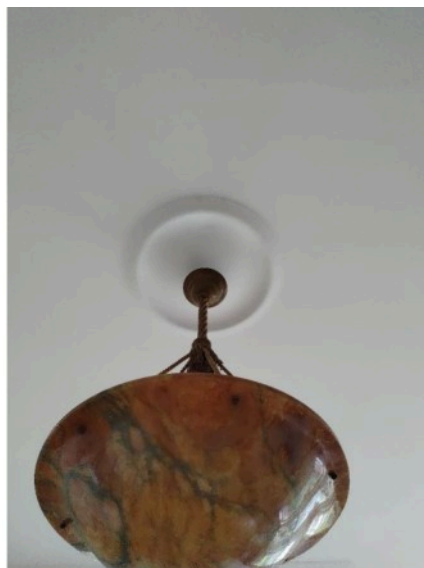


Spegelklädd dörrsmyg.

Takstuckaturer.



Takstuckatur.



Ursprunglig trätrappa



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

Utformning

f₁

Byggnaden ska underordna sig huvudbyggnaden. Den ska vara lätt i sin konstruktion med stor andel glas i förhållande till stomme. Högst 1 våning.

Motivet är att möjliggöra en tillbyggnad i form av ett orangeri, som till exempel kan användas som frukostmatsal för hotellverksamheten. Tillbyggnaden bedöms inte påverka riksintresset och bedöms vara rimlig i förhållande till att den ligger på baksidan av huvudbyggnaden och därför inte synlig från gatan. En lätt och reversibel konstruktion ska användas.

Varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden

k₁

Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandlingar, färgsättning samt detaljeringsnivå.



Snedbild på byggnaden sett från sydväst.

Följande ska tas tillvara vid förändringar, exteriört:

Byggnaden ska underhållas med för byggnaden traditionella material.



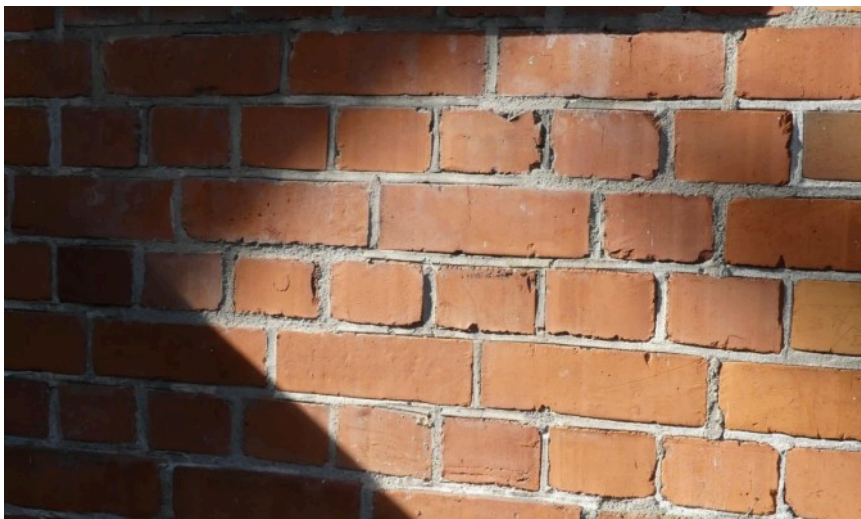
Fasadens detalj med det karakteristiska teglet och fönstersättningen.

Vid lagning av fasadtegel/utbyte av tegel ska nytt tegel vara i samma format, utseende och kulör likt befintligt.



Tegeldetalj.

Fogning av tegel ska utföras med kalkbruk.



Befintligt tegel med noggrant struken originalfog. För att intrycket ska bli autentisk bör fogen formas med stålslev.

Träfönster och fönsterdörrar samt trädörrar ska underhållas med linoljefärg.



Pågående fönsterrenovering.

Vid byte 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.



Skiffertak.

Tornspirans beklädnad ska vara kopparplåt.



Tornspiran, renoverad med nytt koppartak.

Följande ska tas tillvara vid förändringar, 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.



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

Varsamhetsbestämmelser för ekonomibygganden

k₂

Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär exteriört med avseende på volym, proportioner och material samt detaljeringsnivå.



En översiktsbild av ekonomibyggnaden.

Följande ska tas tillvara vid förändringar, exteriört:

Byggnaden ska underhållas med för byggnaden traditionella material.

Vid lagning av fasadtegel/utbyte av tegel ska nytt tegel vara av format, utseende och kulör likt befintlig.

Fogning av tegel ska utföras med kalkbruk.

Träfönster och portar samt trädörrar ska underhållas med linoljefärg.

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

Takmaterial ska vara pannplåt eller sinuskorrugerad plåt, skiffer eller papp.

Övriga bestämmelser

Markens anordnande och vegetation

n₁

Marken får inte användas för parkering

Motivet 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.

n₂

Parklind får endast fällas om den utgör en säkerhetsrisk

Motivet är att skydda det trädet som i trädinventering har bedömts bevarandevärt och som är viktig för att uppfylla detaljplanens syfte om att bevara kulturhistoriskt värdefull miljö.

n₃

Minst 25 procent av markytan ska göras genomsläpplig

Motivet är att skapa förutsättningar för att fördröja dagvattnet inom fastigheten, innan det belastar ledningsnätet.

n₄**Parkeringsplatser och angöring med leveranser**

Motivet är att värna bostadsgården och kulturmiljön genom att styra parkeringen till fastighetens nordöstra hörn, samt möjliggöra angöring med leveranser.

Ändrad lovplikt**a₁****Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet**

Motivet är att följa upp bestämmelse om markens hårdgörningsgrad.

a₂**Bygglov krävs även för ändringar invändigt, enligt q₁ och av tak och fasad**

Motivet är att följa upp skyddsbestämmelserna, för att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska bevaras.

a₃**Marklov krävs även för fällning av Parklinden**

Motivet är att följa upp bestämmelsen om trädet enligt bestämmelsen n₂ - parklind som har bedömts bevarandevärd.

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.

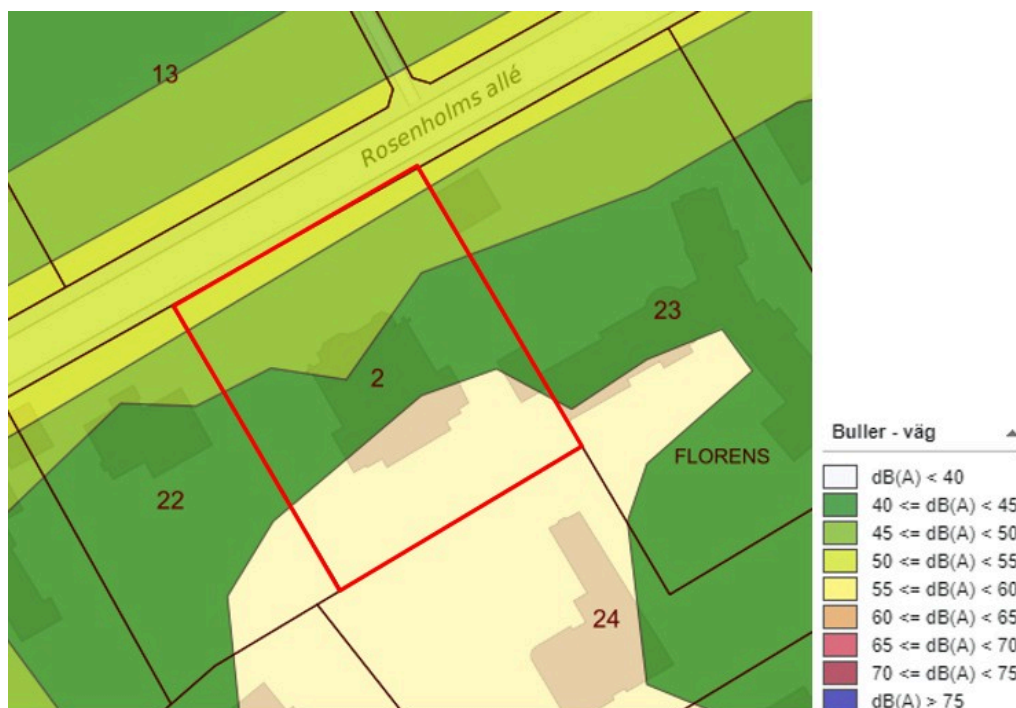
Allmänna intressen

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.



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.

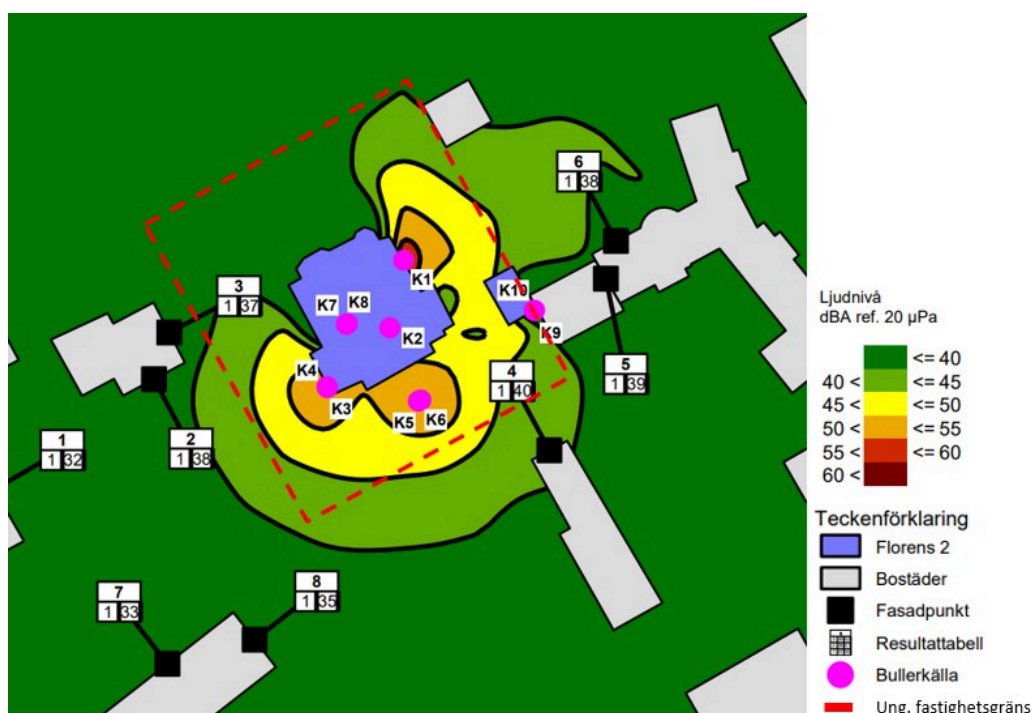
Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller:

Ekvivalent ljudnivå i dBA

<i>Dag, kl 06-18</i>	<i>Kväll, kl 18-22 samt lör, sön och helgdagar, kl 06-18</i>	<i>Natt, kl. 22-06</i>
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 fall". 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 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.



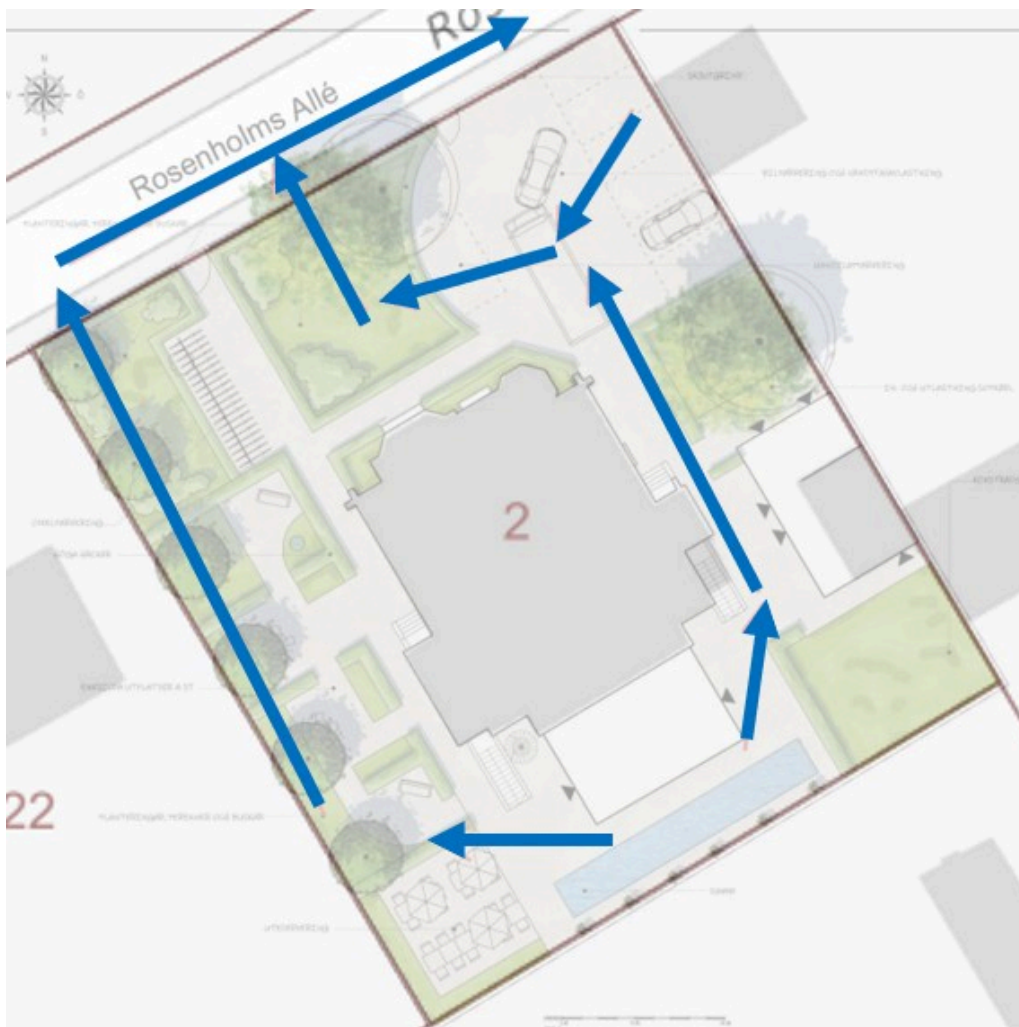
Scalgo Live-analys för stående vatten och avrinningsvägar vid ett skyfall (100-årsregn med 6 timmars varaktighet och klimatfaktor 1,3). Avrinningsområde till lågpunkten som ligger delvis inom fastigheten Florens 2 redovisas i grönt. Florens 2 markerat i svart. (Tyréns, 2022).

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.

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. En bestämmelse om att minst 25% av markytan

ska vara genomsläpplig regleras i plankartan. Motivet är att skapa förutsättningar för att fördröja dagvattnet inom fastigheten, innan det belastar ledningsnätet.



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

Rosenholms allé har gångbanor om minst 2 meter på respektive sida och körbanan är cirka 5 meter bred. Utformningen innebär att fotgängare kan röra sig fredat längs med stråket. Den smala körbanan skapar en trafikmiljö som inbjuder till låga hastigheter och lugnt körtempo. Cykling i blandtrafik är en vanlig lösning i befintlig stad och lämpar sig just för lågt trafikerade gator med låga hastigheter. Gatans utformning tål en mindre ökning av biltrafik.

Konsekvenser

Om fastigheten används för hotellverksamhet kommer antalet fordonsrörelser per dygn att öka med cirka tjugo bilar, vilket kommer att generera en viss ökning av biltrafiken. Eftersom det rör sig om ett lågt antal fordon fördelat på hela dygnet är bedömningen att ökningen inte kommer att påverka bullernivåer eller trafiksäkerheten.

Parkering

Nuläge

Idag finns in- och 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

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 sju platser för hotellverksamheten, baserat på tio 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.

Parkering har lösts enligt kommunens parkeringspolicy som säger att varje fastighetsägare ska lösa sin parkering på kvartersmark, eftersom det är ett enskilt behov. Detta har reglerats genom en yta i plankartan som är lokaliserad i fastighetens nordöstra del där parkering och angöring med leveranser får finnas. En parkering för rörelsehindrades fordon ryms inom denna yta och kan ordnas inom 25 meter från tillgänglig entré, utöver 6 vanliga bilparkeringsplatser. Parkeringslösningen kommer att innebära viss påverkan på stadsbilden eftersom bilarna kommer att vara synliga från gatan och ge ett annat intryck än den vegetation som fanns när det var ett församlingshem. Befintlig infart ska användas till parkering inom fastigheten, så påverkan mot gatan behöver inte bli så stor.

Cykelplatsbehovet har beräknats till tjugo platser för hotellverksamheten, baserat på tio hotellrum. Minst 10% av cykelplatserna ska vara för platskrävande cyklar, såsom lådcyklar. Utöver detta behöver 50% av cykelplatserna vara väderskyddade, enligt Malmö stads policy och norm för mobilitet.

Natur

Naturvärden

Nuläge

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



Ortofoto, de två träden med höga naturvärden 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 är en viktig del av 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. Det är ett yngre träd som kan uppskattas vara planterat för cirka 30-50 år sedan. Trädet är en viktig del av fastighetens gröna värden, men har dock mindre betydelse för gatubilden. Trädet har rikliga uppslag med rotskott, som i framtiden kan orsaka problem i planteringar och stensättning. Robinian är karaktärsskapande, men räknas som en invasiv art och skyddas därför inte i plankartan.

Konsekvenser

Parklinden har bedömts som viktig att bevara, dels på grund av dess biologiska värden, dels eftersom den bidrar mycket till stadsbilden och karaktären i området. Vegetationen omnämns i såväl riktlinjerna för Fridhem (SBN, 2001), som i

översiktsplanen och i beskrivningen av riksintresset.
Planförslaget skyddas från fällning och innebär att parklinden
och dess naturvärden kommer att finnas kvar på platsen.

Miljö

Dagvatten

Nuläge

Fastigheten ligger inom område med 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.

Konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram som säkerställer att ändringen av detaljplanen inte innebär någon påverkan på flödet (Tyréns, 2022). Den förändrade utformningen av fastigheten leder till en marginell ökning av dagvattenavrinningen. 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 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.

Planförslaget reglerar inte lågpunkter eller fördröjning av dagvatten, men nedan förs ett resonemang kring hur hanteringen kan ske. Detta är inget krav utan en rekommendation. 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 rekommenderas sänka 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. Halterna av luftföroreningar i området är idag låga, långt under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormerna för luft. Planförslaget bedöms inte innebära någon nämnvärd påverkan på luftkvaliteten i området, eftersom trafikökningen är marginell och den öppna bebyggelsestrukturen som möjliggör god luftgenomströmning kommer att bevaras. Sammantaget innebär planförslaget ingen risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas

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.

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 kan riskera att påverkas, genom att ytan i den nordöstra delen av planen, närmast gatan, kommer att användas för fler bilparkeringsplatser. Befintlig infart ska användas till angöring med levereras och bilparkeringsplatser, så påverkan mot gatan behöver inte bli så stor. Bilarna som hamnar i blickfånget kommer att vara synliga från gatan. Påverkan kan minska genom att plantera häckar för att skymma bilarna från gatan. Dessa lösningar möjliggörs, men regleras inte i detaljplanen.

Bebyggelse

Bakgrund

På fastigheten finns en stor villa med en byggnadsarea på 270 kvadratmeter, samt en ekonomibyggnad på 26 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 karaktäriseras 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.

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).*

Ekonomibyggnaden

Mot nordost finns en mur mot granntomten. I hopbyggd med denna mur finns en förrådsbyggnad, ursprungligen sannolikt ett garage, som uppskattningsvis är från 1920- eller 30-talet. Byggnaden har fasader av rött maskinslaget tegel, enkel sockel av betong, enkelbågade fönster av trä och en dubbelpart av trä sannolikt från sent 1900-tal.

Förrådsbyggnaden har en rak takavslutning mot gatan och in mot gården ett pulpettak. Takkonstruktionen är enkel och bedöms vara från sent 1900-tal eller tidigt 2000-tal. Golvet inne i byggnaden är enkelt och av betong, direkt på mark. Byggnadens skick är tillräcklig för sin funktion men vissa sättningsskador kan spåras i fasad såväl som i betonggolv.

Byggnaden innehåller vissa kulturvärden som en äldre komplementbyggnad och kan som sådan bidra till fastighetens sammantagna miljövärden. Värde ligger i huvudsak i byggnadens enkla karaktär som antas vara ett garage från 1900-talets första hälft. Som enskild byggnad bedöms byggnaden inte innehålla ett särskilt värde så som avses i PBL 8:13. Som del av helhetsmiljön inom fastigheten bör dock förändringar särskilt anpassas för att inte skada huvudbyggnadens enskilda värden eller fastighetens sammantagna värden.



Ekonomibyggnaden och mur i fastighetsgräns mot öster (Malmö stad, 2024).

Konsekvenser

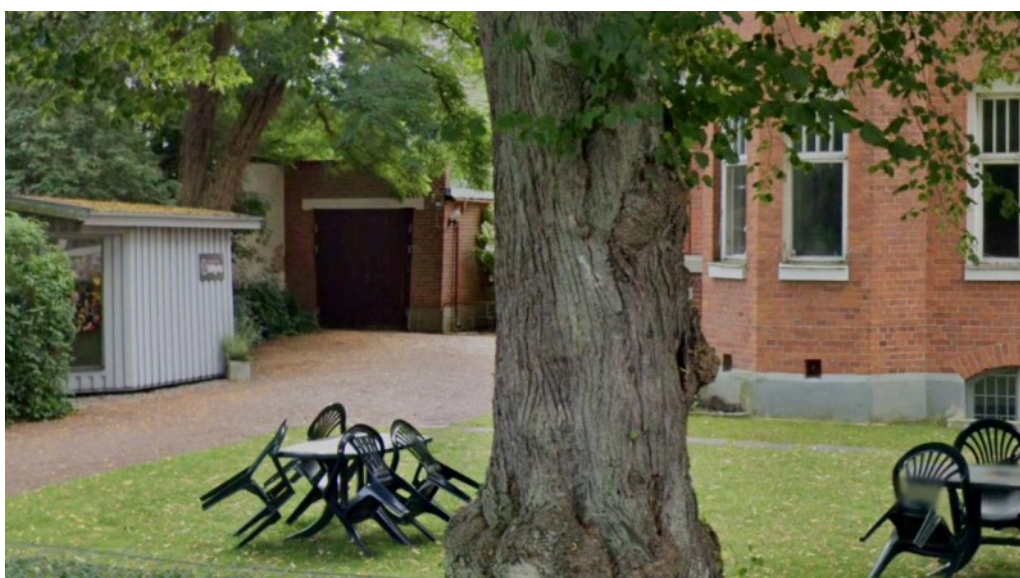
Huvudbyggnaden

Huvudbyggnaden (villan) förses med skydd- och varsamhetsbestämmelser för att bevara byggnadens kulturvärden.

Ekonomibyggnaden

Förslaget innebär att en mindre komplementbyggnad i form av ett trädgårdsförråd/garage rivs. Det innebär negativa effekter för den enskilda byggnadens värden. Förslaget innebär att samma byggnad därefter återuppbyggs enligt samma princip som befintlig byggnad, endast något större. Ekonomibyggnaden utökas till sammanlagt 40 kvadratmeter vilket ryms inom byggrätten.

Enligt det antikvariska PM:et (Tyréns, 2024) bedöms konsekvenserna för fastighetens samlade kulturvärden dock som mycket begränsade. Som enskild byggnad bedöms byggnaden inte inneha ett särskilt värde så som avses i PBL 8:13. Förslaget bedöms därför som acceptabelt ur ett antikvariskt perspektiv.



Ekonomibyggnaden (i tegel) till vänster om trädet och huvudbyggnaden.



Närbild på byggnaden med öppna garagedörrar.

Teknik

Avfallshantering

Avfallshantering kan placeras i ekonomibyggnaden och fordon för avfallshantering kan stanna i Rosenholms allé. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande Krettsloppsplan 2021-2030 för Malmö stad och Burlövs kommun. Dragvägen mellan avfallslösningen och angöringsplatsen för avfallsfordonet ska vara jämn, hårdgjord och får inte luta mer än att kraven på god arbetsmiljö uppfylls. För mer information hänvisas till VA SYD.

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

Förutsättningar

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 tomtindelningsplan (84F) från år 1936.

Konsekvenser

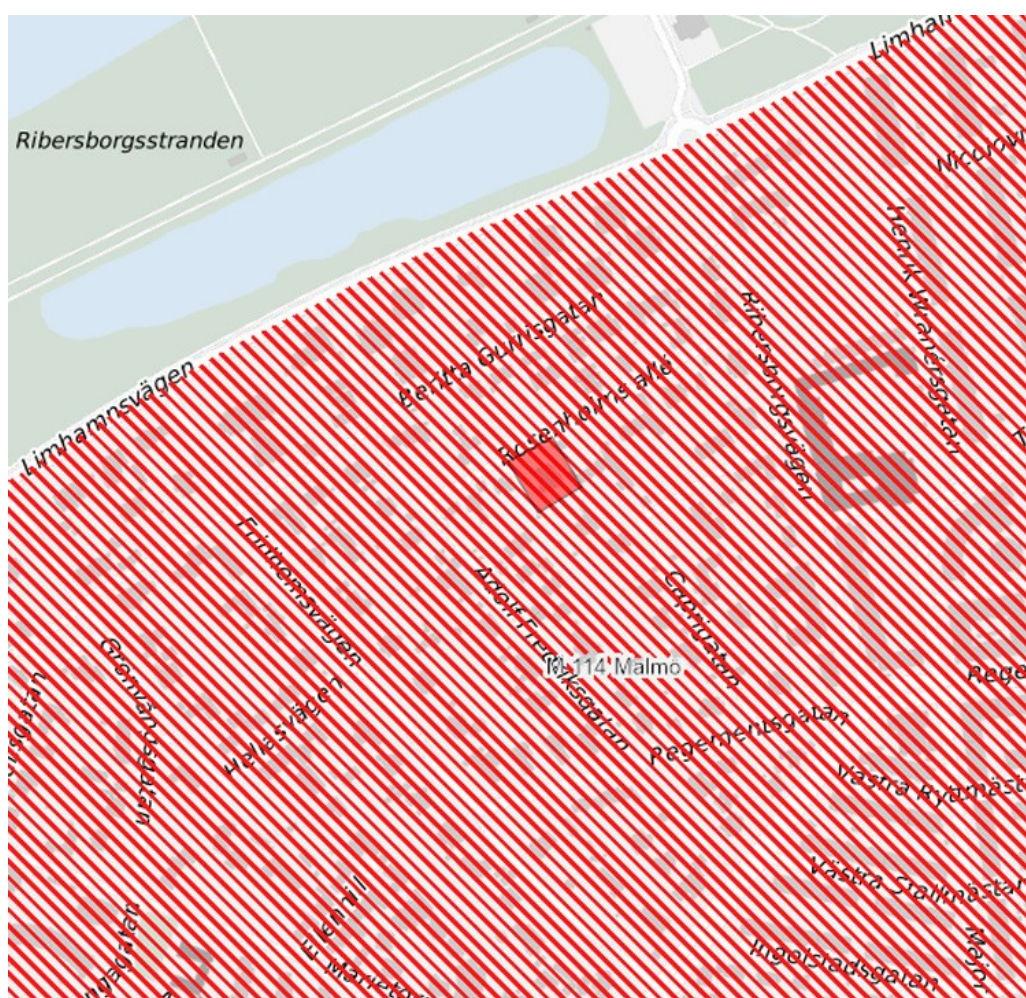
Detaljplanens genomförande bedöms inte föranleda någon förändrad fastighetsindelning.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Förutsättningar

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (M 114). Förändringar ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär. I samband med plan- och lovbeslut som berör dessa områden kommer de kulturhistoriska värden särskilt att beaktas så att de inte går förlorade.



Riksintresse för kulturmiljövård berör hela planområde. Fastigheten är markerat med röd färg.

Konsekvenser

Planförslaget tar hänsyn till riksintresset genom att förse huvudbyggnaden med rivningsförbud samt skydd- och varsamhetsbestämmelser. Ekonomibyggnaden förses med varsamhetsbestämmelser vid förändring och en bestämmelse som medger endast komplementbyggnader som får uppta maximalt 40 kvadratmeter.

Ett orangeri tillåts genom en egenskapbestämmelse som medger att orangeriet får byggas ihop med huvudbyggnaden. En utformningsbestämmelse reglerar gestaltningen av denna utbyggnad som ska underordna sig huvudbyggnaden. Konstruktionen ska vara lätt och reversibel, med en mycket stor andel glas i förhållande till stomme.

Planförslaget medger en utnyttjandegrad för hela fastigheten vilket innebär att 20% av tomten får bebyggas i enlighet med riktlinjerna för Fridhem.

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

Förutsättningar

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 låsningar 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.

Konsekvenser

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 endast marginell ny bygggrätt medges.

4. Genomförande

Tekniska frågor

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Weum gas har distributionsledningar för gas i vägen utanför planområdet. Plantering av träd bör inte ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd. Samråd med Weum Gas rekommenderas tidigt i projekteringsskede.

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)
- Trädinventering (Per Christenson, 2022)
- Miljöhistorisk inventering (Miljöfirman, 2022)
- Uppdaterad konsekvensbeskrivning (Restaurera, 2022)
- Externbullerutredning (Soundview Instruments, 2023)
- Utlåtande tillgänglighet (Lume arkitekter, 2023)
- Antikvarisk PM (Tyréns, 2024)

Kommunala planeringsunderlag

- Riktlinjer för Fridhem, Västervång, Bellevue och Nya Bellevue (Stadsbyggnadsnämnden, 2000)
- Parkeringsutredning Florens 2 (Malmö Stad, 2024)
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö (antagen i kommunfullmäktige 2020-09-24)
- Mobilitet för Malmö. Mobilitetsåtgärder och utformning av parkering för fastighetsägare (Stadsbyggnadsnämnden, 2021)