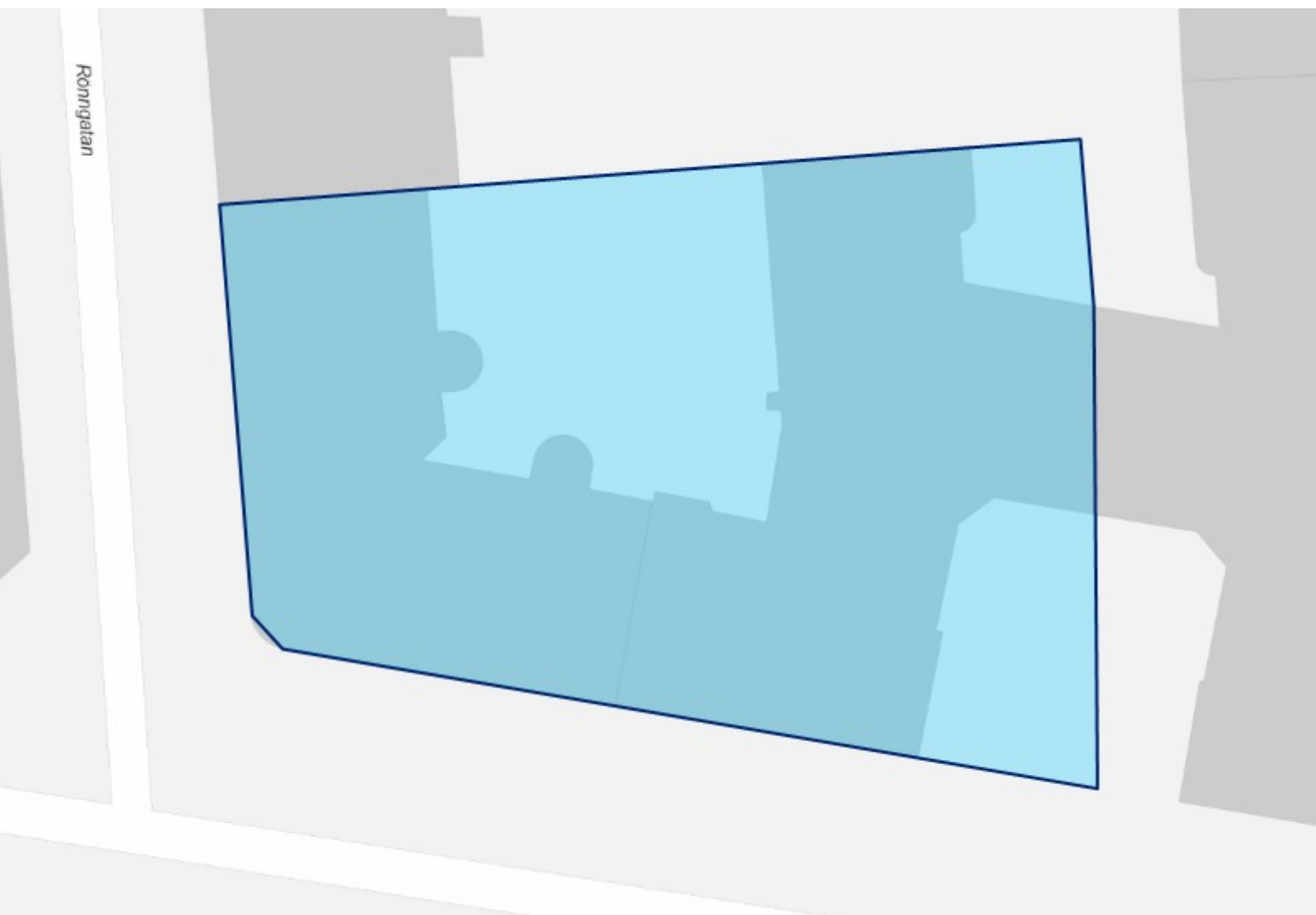




Ändring av detaljplan för fastigheterna Holmen 2 och 3 i Davidshall

PLANBESKRIVNING

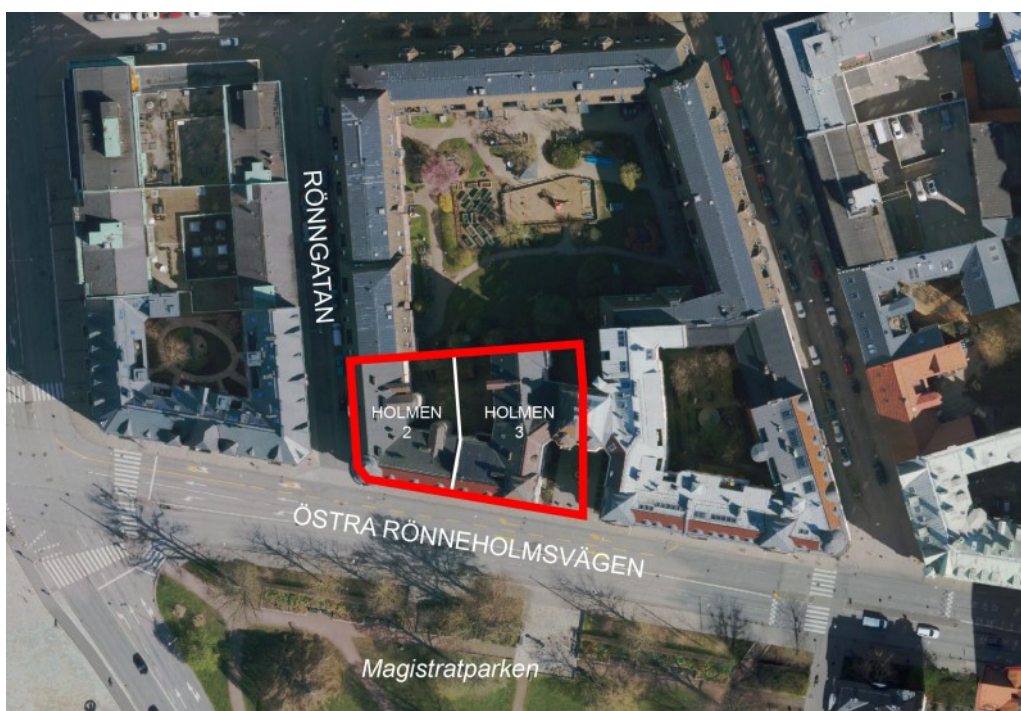


Sammanfattning

Denna planändring gäller detaljplanen PL 1294. Ändringen gäller enbart inom fastigheterna Holmen 2 och 3.

Planändringen gör det möjligt att inreda vinden i befintligt bostadshus inom fastigheterna Holmen 2 och 3.

Planändringen innebär även att befintlig huvudbyggnad och befintlig gårdsbebyggelse blir planenlig. Vidare tillförs rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser för att möjliggöra utveckling utan att befintlig huvudbyggnads kulturhistoriska värde påverkas negativt.



Figur 1. Området som är aktuellt för planändring är markerat med röd linje.

Den vita linjen utgör fastighetsgräns.

Ändring av detaljplan

Inledning

Beslutsinformation

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-01-29.

Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-09-25.

Beslut om granskning fattades på delegation av stadsbyggnadskontoret 2026-04-09.

Planförfarande

Planändringen genomförs med standardförfarande.

Förenlighet med gällande detaljplan

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen PL 1294. Markanvändningen *Bh - Bostäder samt i vissa fall handel mm.* kvarstår och ändringen avser enbart lämpligheten att inreda vinden och hur byggnaden påverkas av detta.

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

Genomförandetid

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

Digital funktionalitet

Den gällande detaljplanen PL 1294 är inte upprättad enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och har inte digitaliserats i samband med planändringen.

Planändringen består av ett tillägg som kompletterar befintliga planbestämmelser och planbeskrivning. Tillägget följer BFS 2020:5, Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Tillkommande egenskapsbestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog 2024-05-02.

Bakgrund till ändringen

Denna planändring har initierats av fastighetsägaren till fastigheterna Holmen 2 och 3.

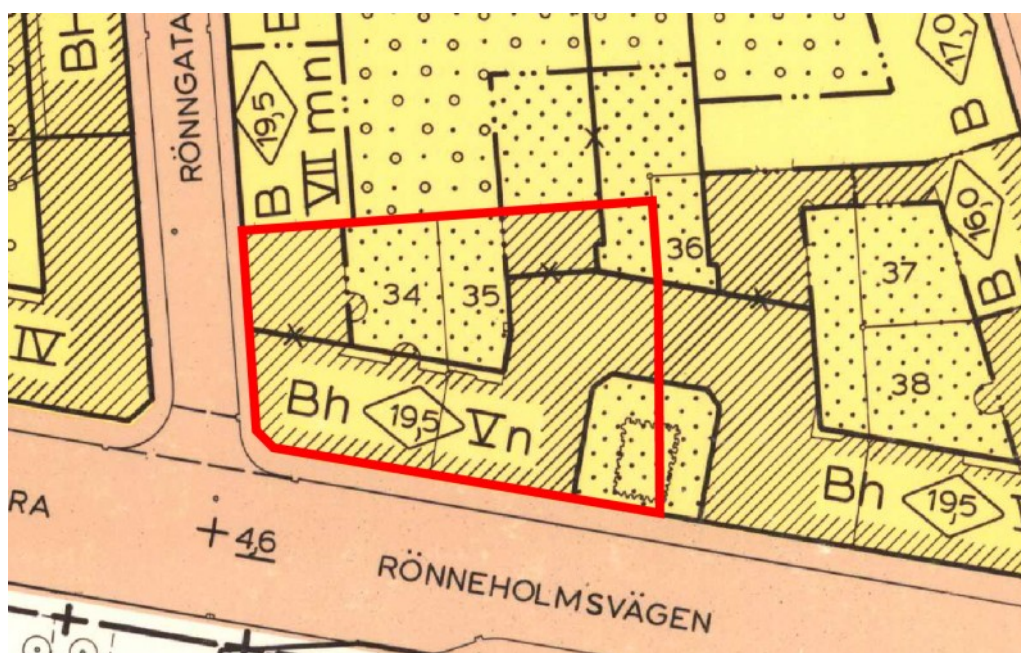
Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att inreda bostadslägenheter på vindsvåningen i befintligt bostadshus. Avsikten med planändringen är även att säkerställa att befintlig bebyggelse blir planenlig samt att säkerställa byggnadernas kulturhistoriska värden.

Planläggningens motiv

Planläggningen motiveras av att den tillför fler lägenheter i ett centralt läge utan att ta ny mark i anspråk.

Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL 1294 (laga kraft 1981). Ändringen gäller enbart inom fastigheterna Holmen 2 och 3.



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan PL 1294. Området som berörs av planändringen är markerat med röd linje.

Beskrivning av planändringen

Planändringen medför att begränsningen på fem våningar tas bort och att vinden kan inredas till bostäder. Planändringens genomförande bedöms generera cirka fem nya bostäder av varierande storlek på vindsvåningen. På bostadsgården blir befintlig bebyggelse i form av väderskyddad cykelparkering och avfallshantering planenlig. Befintlig huvudbyggnad blir planenlig (se figur 4).

Byggnaden på fastigheterna Holmen 2 och 3 har höga kulturvärden avseende arkitektur, byggnadsteknik samt social- och lokalhistorisk betydelse. Ett rivningsförbud (r_1) införs därför för att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värde bevaras.

Mot bakgrund av dessa värden införs även bestämmelser för att skydda byggnadens karaktärsdrag från förändringar som kan förvanska byggnadens uttryck och kulturhistoriska värde (q_1 och q_2). Bestämmelserna omfattar såväl gatufasadernas arkitektoniska detaljer, som gårdsfasadernas karaktärsdrag.

Varsamhetsbestämmelser införs för att säkerställa att ändringar görs varsamt och att byggnadens karaktärsdrag och kulturvärden bibehålls med hänvisning till byggnadens ursprungliga funktion, status och sociala struktur (k₁-k₅).

Ändring av detaljplan PL 1294

Nedan redovisas och motiveras hur detaljplan PL 1294 ändras och vilka planbestämmelser som utgår och tillkommer i samband med denna ändring. Planbestämmelser som utgår redovisas överstrukna. Nya bestämmelser redovisas i fetstil.

Övriga bestämmelser i detaljplan PL 1294 gäller fortsatt.

Stadsplanens plankarta

Våningsantal

~~V - Antal våningar~~

Motivet är att göra befintlig bebyggelse planenlig och möjliggöra inredning av vind (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 §).

Byggnads utformning

~~n - Förbud mot vindsinredning~~

Motivet är att möjliggöra bostäder på vinden. Ändringen främjar en utveckling av bostadsbeståndet (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 §).

Mark som inte eller i endast mindre omfattning får bebyggas

Prickmark - Mark, som inte får bebyggas

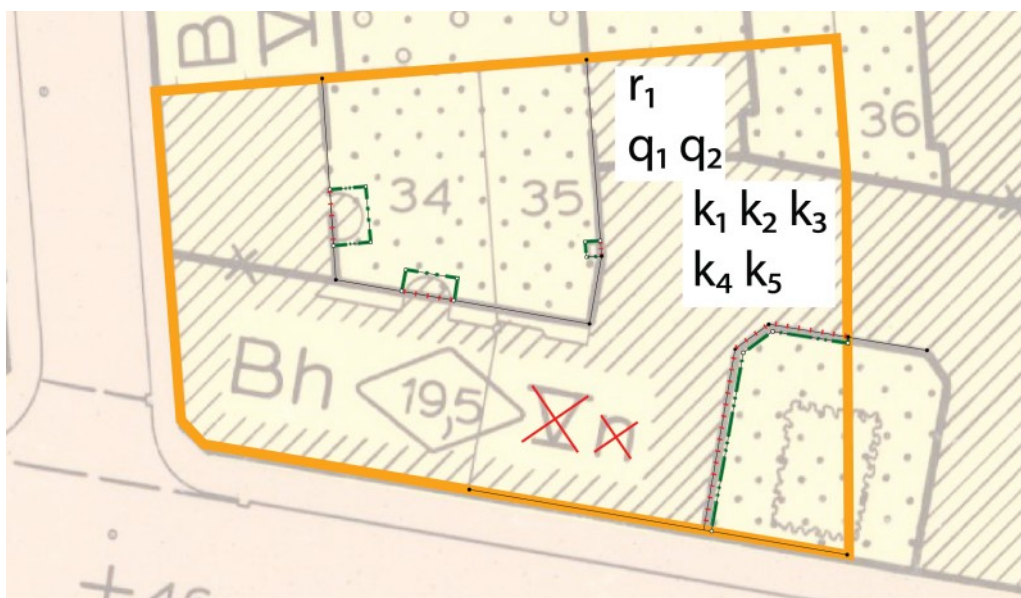
Motivet är att göra befintlig huvudbyggnad planenlig. Egenskapsområdets utbredning justeras för att inte omfatta befintlig huvudbyggnad, se figurer 3-

5 (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 §).

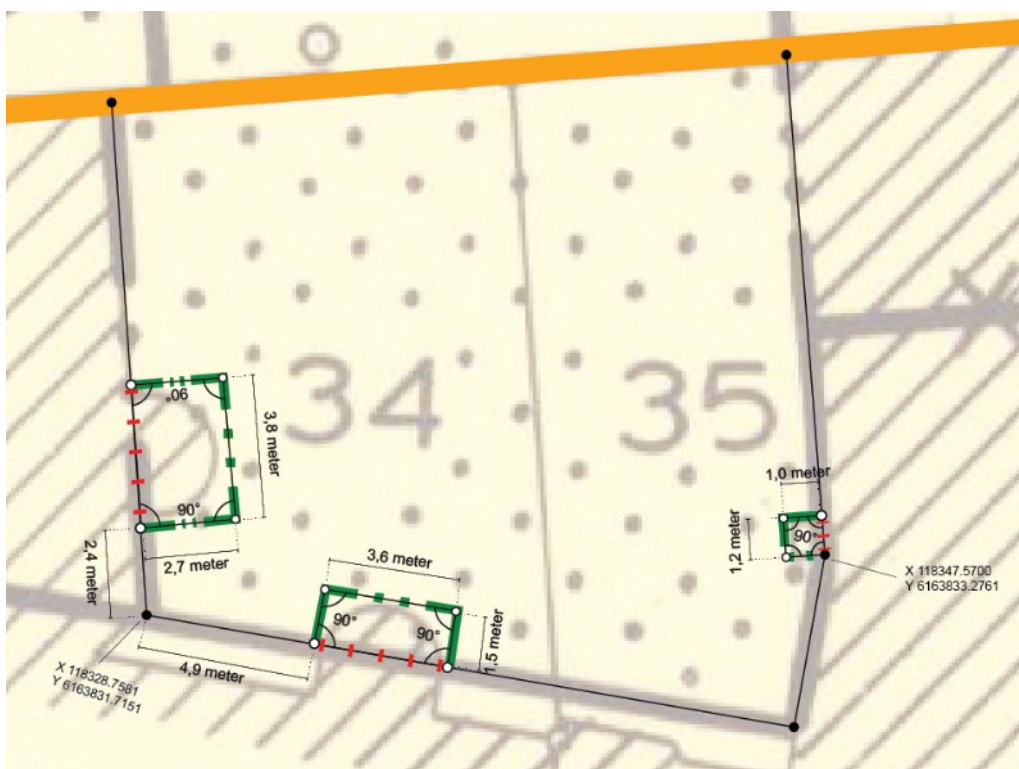
Byggnadshöjd

19,5 meter. Frontespiser mot Rönngatan och den indragna förplatsen, utskjutande torn mot den indragna förplatsen samt utskjutande torn i hörn mot Rönngatan/Östra Rönneholmsvägen och Östra Rönneholmsvägen/den indragna förplatsen undantas.

Motivet är att göra befintlig bebyggelse planenlig (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 §).



Figur 3. Utdrag ur gällande detaljplan (PL 1294) med illustration av föreslagna ändringar. Röd streckade gränser utgår och ersätts av gröna plangränser (se förtydligande i figur 4-5). Överkryssade planbestämmelser utgår. Tillkommande bestämmelser redovisas med svart text över vit ruta och gäller för hela egenskapsområdet som omfattar befintlig bebyggelse. Planområdet är markerat med orange linje.



Figur 4. Tydliggörande av hur egenskapsgränsen justeras på innergård. Röd streckade egenskapsgränser utgår och ersätts av gröna egenskapsgränser. Befintliga brytpunkter är illustrerade med svarta cirklar och tillkommande med vita cirklar. Koordinater anges i SWEREF 99 1330.



Figur 5. Tydliggörande av hur egenskapsgränsen justeras på den indragna förplatsen. Röd streckade egenskapsgränser utgår och ersätts av gröna egenskapsgränser. Befintliga brytpunkter är illustrerade med svarta cirklar och tillkommande med vita cirklar.

Rivningsförbud

r₁ - Byggnad får inte rivas

Motivet är att säkerställa bevarandet av befintlig huvudbyggnad. Byggnaden utgör en del av en sammanhållen miljö med höga arkitektoniska och historiska kvaliteter, vilka bedömts vara av särskild betydelse (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §).

Skydd av kulturvärden

q₁ - Byggnadens fasad mot gata med granitsockel, rusticerad sockelvåning, lisener, utskjutande torn, burspråk, balkonger, risaliter, frontespiser, runda, ovala och triangulära fönster i frontespiser, risaliter och torn samt barock- och jugendinspirerade former och putsornament ska bevaras

Karaktärsdrag redovisas i figur 7-11.

Motivet är att skydda byggnadens karaktärsdrag från förändringar som kan förvanska byggnadens uttryck och kulturhistoriska värde (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §).

q₂ - Byggnadens fasad mot gård med fasad i puts, tegeldekor, valvslagna fönster- och dörröppningar samt utskjutande cylinderformade pigtrapphus ska bevaras

Fasad mot gård redovisas i figur 14-15.

Motivet är att skydda byggnadens karaktärsdrag från förändringar som kan förvanska byggnadens uttryck och kulturhistoriska värde (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §).

Varsamhetsbestämmelser

k₁ – Tegeltak, lunettformade takkupor, frontespiser och skulpturala torntak ska bibehållas till sin form och karaktär

Karaktärsdrag redovisas i figur 7-9.

Motivet är att bevara viktiga arkitektoniska kännetecken och byggnadens ursprungliga funktion som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värde och siluett (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §).

k₂ - Mot Rönngatan ska tegeltak och skulpturala torntak bibehållas till sin form och karaktär. Lunettformade takkupor ska ha ett bibehållet formspråk

Karaktärsdrag redovisas i figur 7 och 10.

Motivet är att bevara viktiga arkitektoniska kännetecken och byggnadens ursprungliga funktion som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värde och siluett (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §). Samtidigt möjliggörs ändringar av takkuporna i syfte att uppnå en god boendemiljö, under förutsättning att formspråket bibehålls (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 §).

k₃ - Inlastningsport på sjätte våningen mot gård ska bibehållas till sin form och karaktär

Karaktärsdrag redovisas i figur 15.

Motivet är att bevara viktiga arkitektoniska kännetecken och byggnadens ursprungliga funktion som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värde och siluett (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §).

k₄ - Byggnadens allmänna trapphus ska bibehållas till sin karaktär. Följande karaktärsdrag är viktiga: golv och trappor av terrazzo, kraftiga profilerade listverk och foder, spegelindelade pardörrar och stora fönster. För huvudtrapphus i öster är även följande karaktärsdrag viktiga: Trapphall med bröstningar, stuckatur och glasade ekportar, samt blyinfattade, glasmålade fönster av jugendkaraktär

Exempel på karaktärsdrag redovisas i figur 12-13.

Motivet är att bevara viktiga kulturvärden och kännetecken med hänvisning till byggnadens ursprungliga funktion, status och sociala struktur (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §).

k₅ - Minst ett av byggnadens tre pigtrapphus ska bibehållas till sin karaktär. Följande karaktärsdrag är viktiga: trappor av betong, smideshandledare, smala fönsteröppningar, spegelindelade enkeldörrar, profilerade foder och profilerade golvlistor

Exempel på karaktärsdrag redovisas i figur 16-17.

Motivet är att bevara viktiga kulturvärden och kännetecken med hänvisning till byggnadens ursprungliga funktion, status och sociala struktur (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §).

Stadsplanens bihang

2 § Mark som inte eller i endast mindre omfattning får bebyggas

1 mom. Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas. **På innergård undantas väderskyddad cykelparkering och avfallshantering till en**

sammanlagd byggnadsarea på högst 25 kvadratmeter och med en högsta nockhöjd på 3 meter.

Motivet till att möjliggöra viss gårdsbebyggelse är att göra befintlig bebyggelse på innergården planerlig och därigenom tillgodose behovet av ordnade och ändamålsenliga ytor för avfallshantering och cykelparkering (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §). Den totala byggnadsarean för komplementbyggnader begränsas för att även säkerställa friyor för sociala och rekreativa funktioner (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 §). Nockhöjden begränsas för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till stadsbilden (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 6 §).

3 § Byggnads utformning

~~3 mom. På med n betecknat område får vind inte inredas utöver angivet våningsantal.~~

Motivet är att möjliggöra bostäder på vinden. Ändringen främjar en utveckling av bostadsbeståndet (Plan- och bygglagen 2 kapitlet 3 §).

Förutsättningar och konsekvenser av ändringen

Bedömning av miljöpåverkan

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

Planändringen berör enbart sedan länge ianspråktagen mark.

Miljö och hälsa

Stadsbild, arkitektur och gestaltning

Nuläge

Planändringen berör fastigheterna Holmen 2 och 3 som utgör den sydvästra delen av kvarteret Holmen i Davidshall. Kvarteret gränsar till Östra Rönneholmsvägen i söder och Rönngatan i väster.



Figur 6. Flygfoto över närområdet, vy från söder. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

Stadskaraktären i området består av sluten kvartersstad där den äldre bebyggelsen uppfördes runt sekelskiftet 1900. Området präglas av hög arkitektonisk kvalitet och bebyggelsen längs Östra Rönneholmsvägen har påkostade fasader i jugend- och nyrenässansstil. Byggnaden på fastigheterna Holmen 2 och 3 är exempel på storskalig bostadsbebyggelse med stilinfluenser från både jugend och nybarock (Tyréns Sverige AB, 2025).

Byggnaden på fastigheterna Holmen 2, 3 och grannfastigheten Holmen 7 är sammanbyggda tvillinghus som utgör ett pampigt bostadspalats i fem våningar. Bebyggelsen

upptar hela kvarterets bredd och bildar en front mot Magistratparken. Fasaderna har en likartad utformning som är speglad kring en indragen förplats där byggnadskropparna möts. Här avslutas huset upptill med ett barockinspirerat torntak.

Gatufasaderna på Holmen 2 och 3 består av puts i rosa kulör med en markerad sockelvåning. Fönstren är till största del vita fyrlufts korspostfönster som är placerade parvis med lisener som mellanliggande distanser. Mot Östra Rönneholmsvägen finns balkonger, burspråk och ett rundat hörntorn. I det östra hörnet, vid den indragna förplatsen, kröns fasaden av en bågformad frontespis och ett uppstickande torntak. Mot Rönngatan finns en svagt utskjutande mittrisalit med avvikande fönstersättning.



Figur 7. Vy från Östra Rönneholmsvägen. Byggnaden på fastigheten Holmen 2 har fasad mot Rönngatan och Östra Rönneholmsvägen.

Takfallen mot gata består av mörkbrunt tegel som bryts av små lunettformade takkupor, placerade centrerat över de underliggande lisenerna med parställda fönster. Takfallen mot gården är klädda med papp respektive korrugerad plåt. Takkupor, tornhuvar och trapphusutbyggnader är klädda med mörk gråsvart falsad plåt.

Byggnadens vindar är oinredda och åtskilda med en mur.

Utrymmena präglas av takkonstruktionen där takstolar med underbrädning förekommer i vissa delar, medan andra delar har understruket tegel på öppen läkt i takfallen mot gatan. I tornrummen finns fönster i runda, ovala och triangulära former vilka bidrar till byggnadens arkitektoniska uttryck.

Byggnaden har entréer mot både Rönngatan och Östra Rönneholmsvägen. Huvudtrapphuset mot Östra Rönneholmsvägen, vid den östra entrén, har en särskilt påkostad trapphall med bröstningar, stuckatur och glasade ekportar, samt blyinfattade, glasmålade fönster av jugendkaraktär (Tyréns Sverige AB, 2025). Från Rönngatan och den indragna förplatsen finns portiker som leder in till den gemensamma bostadsgården. På den indragna förplatsen finns idag en fontän, planteringar och pollare som hindrar fordon från att köra in på platsen. I övrigt är platsen stenlagd.



Figur 8. Vy från Östra Rönneholmsvägen. Den indragna förplatsen med sin möblering syns till höger i bild.



Figur 9. Vy från Östra Rönneholmsvägen. Byggnaden på fastigheten Holmen 3 har fasad mot Östra Rönneholmsvägen och en indragen förplats. Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.



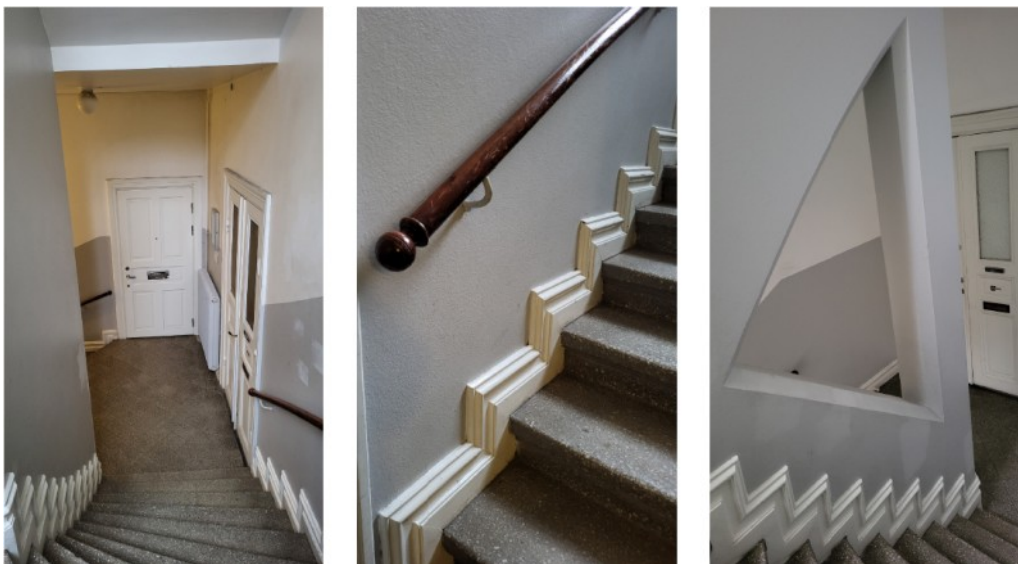
Figur 10. Balkonger mitt på fasaden mot Östra Rönneholmsvägen (till vänster), fasad mot Rönngatan (mitten) och svagt utskjutande risalit inrymmande trapphus mot Rönngatan (till höger). Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.



Figur 11. Kollage med bilder som visar närbilder på lunettformad takkupa samt runda, ovala och triangulära fönster i frontespiser, risaliter och torn. Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.



Figur 12. Trapphall till huvudtrapphus som nås via Östra Rönneholmsvägen. Gröna spegelförsedda bröstningar på väggarna och stuckatur med fågelmotiv i taket, glasade ekportar samt blyinfattade, glasmålade fönster av jugendkaraktär. Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.



Figur 13. Ett huvudtrapphus som nås via portgång från Östra Rönneholmsvägen. Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.

Mot bostadsgården består fasaderna av puts i gul kulör med inslag av horisontella band av rött tegel samt en sockel i tegel. Fönster- och dörröppningar har en valvformad konstruktion med synligt rött tegel upptill. Fönstren består till största del av fyrlufts korspostfönster. Längs med gårdsfasaderna finns det tre pigtrapphus, som är av något enklare karaktär, jämfört med trapphusen mot gata. Två av dessa trapphus är utanpåliggande och cylinderformade med spiraltrappor, medan det tredje ligger indraget i huset och har rektangulär planform (Tyréns Sverige AB, 2025). I pigtrapphusen finns smala spröjsade enlufts-fönster.

Bebyggelsen längs Östra Rönneholmsvägen är mycket exponerad i stadsbilden. Det betyder att byggnadens utformning och gestaltning får stor betydelse för stadsbilden.



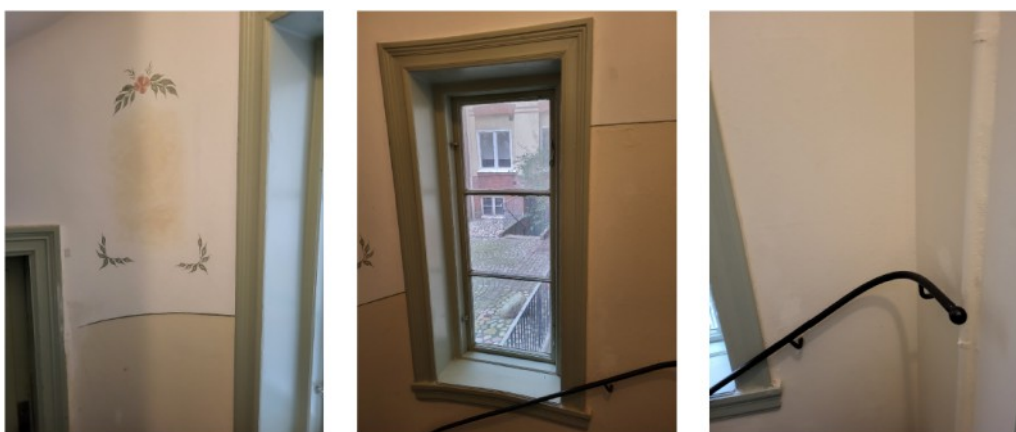
Figur 14. Flygvy över gårdsfasaderna. Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.



Figur 15. Vy över den västra delen av gårdsfasaderna, med inlastningsport till höger i bild. Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.



Figur 16. Indraget pigtrapphus med rekatangulär planform i gårdsflygeln. Gjuten betongtrappa. Enkla handledare i svart smide. Spegelindelade enkeldörrar. Korspostfönster med fyra lufter. Profilerade foder till fönster och dörrar och profilerade golvlister. Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.



Figur 17. Cylinderformat pigtrapphus i gårdsfasad mot öst. Spiraltrappa gjuten av betong. Enkla handledare i svart smide. Spegelindelade enkeldörrar. Smala enlufts-fönster indelade i tre rutor med spröjs. Profilerade foder till fönster och dörrar. Exempel på målad dekor på väggarna till vänster (eventuellt ett senare tillägg). Källa: Tyréns Sverige AB, 2025.

Konsekvenser

Planändringen möjliggör inredning av vind till bostäder, vilket innebär att tillägg och ändringar i befintlig byggnadsvolym kommer att göras. Byggnadens höga kulturhistoriska värde avseende arkitektur, byggnadsteknik samt av social- och lokalhistorisk betydelse bedöms bevaras genom rivningsförbud (r_1), skyddsbestämmelser (q_1 - q_2) samt varsamhetsbestämmelser (k_1 - k_5).

Taklandskapet kan påverkas genom möjliga tillägg såsom tillkommande takkupor eller förskjutningar av befintliga takkupor mot Rönngatan samt tillkommande takfönster och förändringar i byggnadsvolymen mot gården.

Helhetsupplevelsen av taklandskapet bedöms inte påverkas negativt så länge takfot och takfall bibehålls till sin form och karaktär i enlighet med tillförda varsamhetsbestämmelser.

Vindsinredningen innebär att majoriteten av de befintliga och samtliga nya bostäder kan tillgängliggöras via hiss. Hiss föreslås installeras i tre av byggnadens befintliga huvudtrapphus. Detta medför att delar av taket mot gård sannolikt kommer behöva höjas, vilket påverkar byggnadens siluett och det ursprungliga taklandskapets enhetlighet. Påverkan bedöms dock som lindrig eftersom förändringen inte är synlig från gatan. Viktiga interiöra karaktärsdrag i huvudtrapphusen bibehålls genom bestämmelsen k₄. Viktiga interiöra karaktärsdrag i minst ett av byggnadens tre pigtrapphus bibehålls genom bestämmelsen k₅, vilket innebär att den ursprungliga användningen och uttryck för sociala skikt fortsatt kan utläsas.

Planförslaget innebär att den indragna förplatsen vid Östra Rönneholmsvägen kommer att tas i anspråk för uppställningsyta för räddningstjänsten, vilket är nödvändigt för att säkerställa en fungerande utrymningslösning. Detta innebär att den befintliga karaktären och symmetrin i anslutning till gaturummet och Magistratsparken delvis förloras genom att planteringar tas bort och platsen hårdgörs. Dock kommer den öppna karaktären fortfarande bibehållas vilket gör att påverkan bedöms som lindrig.

Genomförandet av planförslaget bedöms kunna rymmas inom befintlig reglering av byggnadshöjd på 19,5 meter (PL 1294). Bestämmelsen kompletteras även med att frontespiser mot Rönngatan och den indragna förplatsen, utskjutande torn mot den indragna förplatsen samt utskjutande torn i hörn mot

Rönngatan/Östra Rönneholmsvägen och Östra Rönneholmsvägen/ den indragna förplatsen får finnas utöver tillåten byggnadshöjd. Detta för att göra befintliga byggnadsdelar planenliga.

Den sammantagna bedömningen är att den föreslagna bostadsinredningen av vinden kan genomföras utan att riskera att påtagligt påverka stadsbild, arkitektur eller gestaltning negativt.

Kulturmiljö

Nuläge

Fastigheterna Holmen 2 och 3 berörs av riksintresse för kulturmiljö, M 114, vilket innebär att förändringar som berör den bebyggelse och de miljöer som riksintresset är knutet till, ska ske med största möjliga varsamhet och med respekt för dess värden och karaktär.

Kvarteret Holmen ingår i ett av översiktsplanen utpekade uppmärksamhetsområde för kulturhistoriskt värdefulla miljöer. I samband med detaljplanering, bygglovsbeslut eller andra ändringar ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden, så att värdena så långt som möjligt kan bibehållas och förändringar kan bidra positivt till kulturmiljön.

Byggnaden på fastigheterna Holmen 2 och 3 uppfördes år 1904 på uppdrag av Kockumsfamiljen. Byggnaden har ett tydligt samhällshistoriskt och personhistoriskt värde genom sin koppling till F.H. Kockum och Kockums Mekaniska Verkstad, som under lång tid dominerade området och spelade en avgörande roll i stadens utveckling. Det palatsartade bostadskomplexet manifesterar Kockumsfamiljens och företagets betydelse, välstånd och status kring sekelskiftet 1900. Enligt upprättat antikvariskt

utlåtande (Tyréns Sverige AB) är byggnaden att betrakta som särskilt värdefull bebyggelse i enlighet med Plan- och bygglagen 8 kapitlet 13 §.

Utöver den industrihistoriska betydelsen har byggnaden även ett personhistoriskt värde genom sin koppling till ägarfamiljen Fischbein, som övertog fastigheten någon gång efter 1932. Familjen har haft en central roll i Malmös judiska gemenskap och varit verksam inom stadens näringsliv. Detta ger byggnaden en särskild betydelse som en plats för kontinuitet, identitet och socialt engagemang inom en minoritetsgrupp i staden.

Komplexet speglar dessutom den sociala skiktningen i samhället vid tiden för dess uppförande. De stora, representativa bostäderna kontrasteras av små, avskilda utrymmen för tjänstefolk, inklusive pigtrapphus och enklare vindsvåningar. Dessa arkitektoniska drag vittnar om olika levnadsvillkor och arbetsförhållanden, och bidrar till byggnadens socialhistoriska värde.

Konsekvenser

Planändringen bedöms vara genomförbar utan att stadsbilden påverkas negativt eller att byggnadens värde äventyras i enlighet med förvanskningförbudet (Plan- och bygglagen 8 kapitlet 13 §) och varsamhetskravet (Plan- och bygglagen 8 kapitlet 17 §). Detta eftersom planförslaget reglerar förändringar med särskild hänsyn till byggnadens kulturhistoriska och samhälleliga värden. Detta gäller särskilt åtgärder som påverkar byggnadens volym, form, karaktär och ursprungliga funktion.

Dagsljus och utblickar

Nuläge

Idag finns det takkupor mot gata, takfönster mot gård och fönster i tornrummen som släpper in dagsljus och möjliggör utblickar för delar av vindsvåningen.

Konsekvenser

Tillkommande bostäder bedöms kunna uppnå kraven på dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR).

Alla rum där människor vistas mer än tillfälligt bedöms även kunna uppföras med BBR:s krav på utblickar.

Planändringen bedöms inte försämma dagsljusförhållanden eller möjligheten till utblickar för befintliga lägenheter.

Ljudisolering och rumshöjd

Nuläge

Vinden är en oinredd råvind. Utrymmena präglas av synliga takkonstruktioner.

Konsekvenser

Förutsättningar finns för att klara en tillfredsställande rumshöjd efter isolering av golv och tak.

Fastighetsgemensamma system

Nuläge

Vinden används delvis till diverse förvaring, i övrigt står ytorna tomma. Förråd till befintliga lägenheter finns i källaren.

Konsekvenser

Tillkommande lägenheter på vinden påverkar fastighetens gemensamma system eftersom dessa behöver delas av fler boende.

Befintligt vatten-, avlopps- och elsystem bedöms ha kapacitet att klara ytterligare belastning.

Avfallshanteringen kan behöva anpassas och kompletteras utifrån de nya förhållandena. Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning.

Förråd för tillkommande lägenheter kan anordnas på vindsvåningen.

Gårdsmiljö

Nuläge

Bostadsgården är cirka 300 kvadratmeter och är avskärmad från kvarterets övriga innergård med ett plank i norr. Gården är till största del hårdgjord med stenbeläggning. Centralt placerat finns ett stort och fullvuxet träd. På gården finns även bänkar, en pergola och ett skärmtak motsvarande cirka 20 kvadratmeter för cykelparkering och avfallshantering.

Den slutna bebyggelsen skyddar gårdsmiljön från omgivande trafikbuller, men begränsar solljusinsläppet under delar av dagen. Gården uppfyller inte kommunens riktlinjer för bostadsgårdar (2022) eftersom ytan för gemensamma sociala och rekreativa aktiviteter samt grönska är för liten.

Konsekvenser

Planändringen innebär att befintlig gårdsbebyggelse blir planenlig. Vidare innebär tillkommande vindslägenheter att belastningen på gårdsmiljön ökar eftersom antalet boende ökar. I planerat projekt föreslås dock privata uteplatser på vindsvåningen vilket kan minska det faktiska behovet och nyttjandet av en gemensam gårdsmiljö.

Negativa konsekvenser för gårdsmiljön bedöms kunna undvikas genom att gården i samband med utvecklingen rustas upp med anordnade platser för utevistelse och grönska och på så sätt uppfylla kommunens riktlinjer för bostadsgårdar.

Det är önskvärt att andelen hårdgjorda ytor minimeras för att möjliggöra fördröjning av dagvatten och minska belastningen på det befintliga avloppsnätet. Möjliga åtgärder är exempelvis planteringar, regnbäddar, växtbeklädda tak och andra ytor av genomsläppligt material.

Omgivningsbuller

Nuläge

Fastigheterna är utsatta för trafikbuller från Östra Rönneholmsvägen.

Riktvärden för trafikbuller från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Av dessa framgår att trafikbullernivån vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Konsekvenser

I samband med planändringen har en trafikbullerutredning genomförts (Tyréns Sverige AB). I utredningen har bullernivåer vid vindsvåningens fasader beräknats enligt beräkningsmodell Nord2000 för vägtrafik, med prognosår 2045.

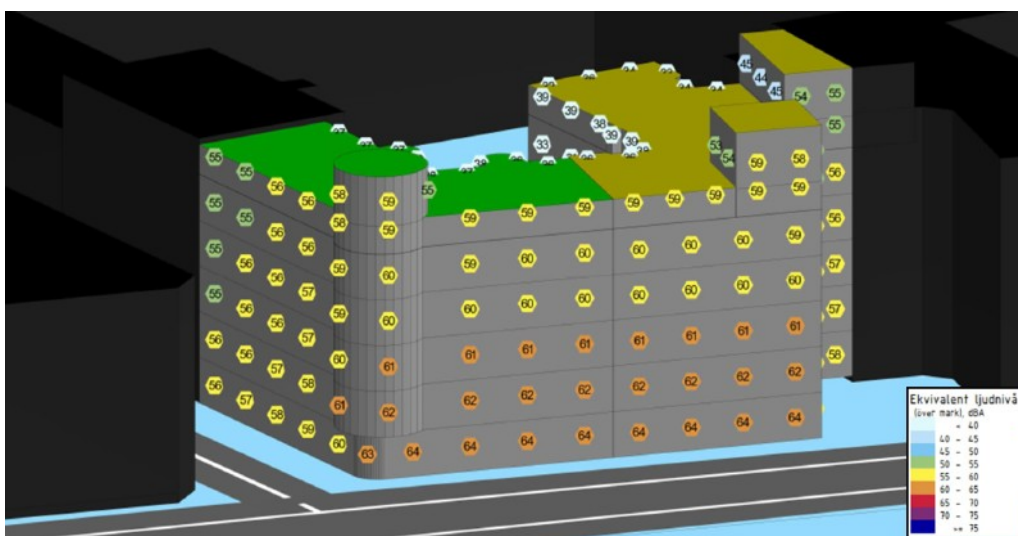
Fasaderna mot Östra Rönneholmsvägen är mest bullerutsatta. Här beräknas bullernivåerna för vindsvåningen uppgå till som högst 59 dBA ekvivalent ljudnivå. Generellt

gäller att vindsvåningen är något indragen, vilket innebär att takfoten kan skärma av och minska bullernivåerna.

Utförda bullerberäkningar visar att riktvärdet för bostäder inte överskrids. Riktvärdena för uteplats uppfylls på bostadsgården. Planändringen bedöms vara genomförbar utifrån gällande riktvärden för buller.



Figur 18. Ekvivalenta ljudnivåer (dBA) 1,5 meter över mark (Tyréns Sverige AB, 2025).



Figur 19. 3D-vy från sydväst. Ekvivalenta ljudnivåer (dBA) vid fasad och takfot/vindsvåning (Tyréns Sverige AB, 2025).

Trafik

Nuläge

Fastigheterna ligger centralt i staden och tillgången till kollektivtrafik är god. Via cykel nås fastigheterna från Östra Rönneholmsvägen och Rönngatan. Via bil nås fastigheterna från Rönngatan.

Konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka den allmänna trafiksituationen i området negativt. Tillskottet av lägenheter är litet och därmed bedöms påverkan på trafik vara försumbar.

Parkering

Nuläge

Det finns inga bilparkeringsplatser inom fastigheterna. På bostadsgården finns cykelparkeringar.

Konsekvenser

Parkering för bil går inte att anordna inom fastigheten, utan avses lösas genom mobilitetsåtgärder och/eller parkeringsköp.

Cykelparkeringsbehovet som genereras i och med ändringen av detaljplan beräknas bli cirka 25 cykelplatser. Cykelparkeringsplatser går att anordna i källaren där det föreslås ett nytt mobilitetsrum.

För lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea ska parkering för rörelsehindrades fordon kunna anordnas vid behov, inom 25 meter från tillgänglig och användbar entré (Boverkets byggregler, BBR). Tillgänglig yta för parkeringsplats för rörelsehindrades fordon bedöms finnas på den indragna förplatsen längs Östra Rönneholmsgatan. Dock medför detta backrörelser ut mot Östra Rönneholmsgatan, vilket kan påverka trafiksäkerheten. Ett trafiksäkrare alternativ bedöms därför vara att hänvisa parkering för rörelsehindrades fordon till Rönngatan.

I de fall krav på parkering för rörelsehindrades fordon inte kan tillgodoses inom de egna fastigheterna, behöver det lösas genom exempelvis parkeringsavtal på annan fastighet.

Det slutgiltiga parkeringsplatsbehovet fastställs i bygglovet. Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas.

Samhällskonsekvenser

Tillgänglighet

Nuläge

Det finns ingen hiss till vindsvåningen. Vinden nås via tre pigtrapphus.

Konsekvenser

I det projekt som ligger till grund för planändringen föreslås cirka fem lägenheter i varierande storlek uppföras på vindsvåningen. Vid lägenheter större än 35 kvadratmeter boarea kommer krav på full tillgänglighet att ställas i bygglovsskedet på samtliga bostadslägenheter och bostadskomplement. Tillkommande, och majoriteten av befintliga, lägenheter i fastigheten föreslås tillgängliggöras med hiss.

Nödvändiga krav på tillgänglighet och slutlig bedömning fastställs i bygglovet.

Kommunal service

Nuläge

Planområdet ligger centralt i staden och i närområdet finns det gott om kommunal service såsom förskola, skola och lekplats.

Konsekvenser

Planändringens genomförande bedöms inte innebära någon nämnvärd belastning för närliggande kommunal service.

Tidigare ställningstaganden

Riksintresse enligt 3 eller 4 kapitlet i miljöbalken

Riksintresse kommunikationer

Ändringen av detaljplan berör område av riksintresse för järnväg avseende Öresundsbanan. Fastigheten ligger inom en skyddszon för Citytunneln där inga åtgärder får göras eller nybyggnad ovan mark får uppföras.

Malmö stads ställningstagande till riksintresset är att åtgärder som påtagligt försvårar nyttjandet av förbindelsen inte ska föreslås. Planändringen syftar enbart till att möjliggöra

vindsinredning och göra befintlig gårdsbebyggelse planenlig. Ingen ny byggrätt medges. Planändringen bedöms därför inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse kulturmiljövård

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

Uttryck för riksintresset som berör den aktuella fastigheten bedöms vara *"Industrialismens stad, med 1800-talets och det tidiga 1900-talets industribyggnader samt bebyggelse som speglar boende och levnadsförhållanden för olika samhällsskikt"* och *"Den täta stenstadsbebyggelsen i storstadsmässig skala"*.

Planändringen bedöms inte riskera att påtagligt skada riksintresset. Detta eftersom förändringen av befintlig bebyggelse inte bedöms påverka stadsplanemönster, stadens siluett, miljöer eller de byggnader som är uttryck för riksintresset.

Översiktsplan

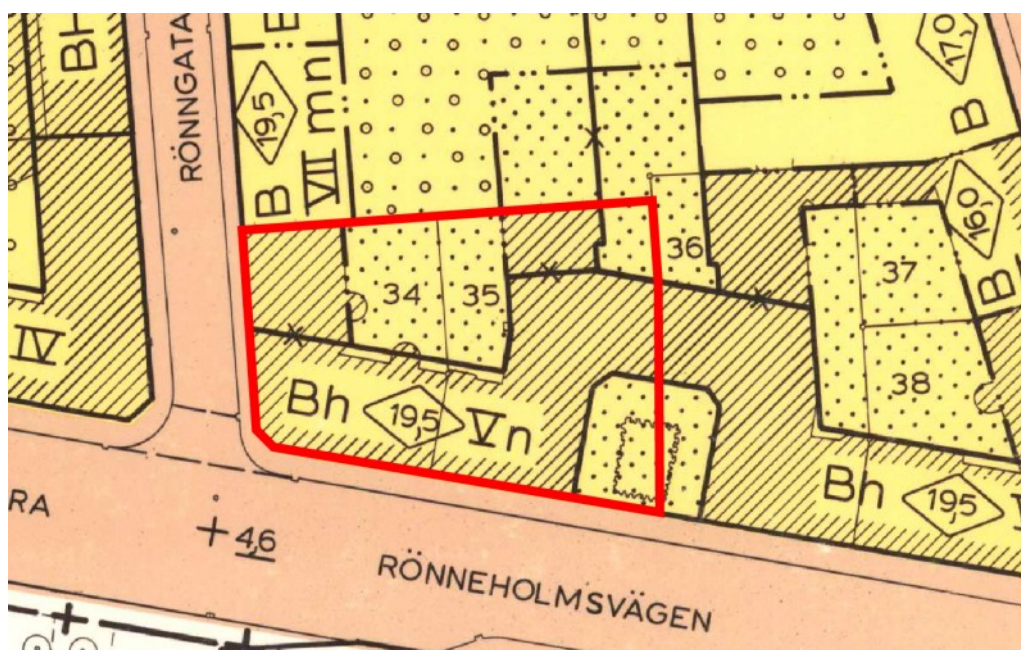
Kommunens översiktsplan, antagen 2023, har bedömts vara aktuell och kan ligga till grund för planändringen. I översiktsplanen redovisas planområdet som befintlig blandad stadsbebyggelse. Platsspecifika riktlinjer för området Davidshall anger att möjligheten att inreda vindar för bostadsändamål ska tas tillvara, vilket överensstämmer med planändringens syfte.

Den planerade åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Området är tidigare planlagt. Gällande detaljplan är stadsplan PL 1294 (laga kraft 1981). Området omfattas även av tillägget ÄDp 4636.

Gällande detaljplan PL 1294 medger kvartersområde för bostadsändamål samt i vissa fall handel, i fem våningar med en byggnadshöjd på 19,5 meter. Vinden får inte inredas. Vidare anger gällande detaljplan att gård inte får bebyggas.



Figur 20. Utdrag ur gällande detaljplan PL 1294. Området som är aktuellt för ändring är markerat med röd linje.

ÄDp 4636 innebär att mark ska vara tillgänglig för järnvägstunnel.

Planändringen omfattar endast PL 1294.

Genomförande

Utrymning

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

För flerbostadshus är huvudregeln att utrymning ska ske utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom ett brandskyddat trapphus (Tr2-trapphus) eller två av varandra oberoende utrymningsvägar. Den aktuella byggnaden har fyra trapphus med entréer från gata respektive tre pigtrapphus som leder till den gemensamma bostadsgården. I dagsläget löses utrymning på detta sätt genom två av varandra oberoende utrymningsvägar.

I projektet som ligger till grund för planförslaget bedöms utrymning fortsatt kunna ske genom två av varandra oberoende utrymningsvägar. Majoriteten av bostäderna på vindsvåningen föreslås kunna utrymmas genom befintliga trapphus. Två av bostäderna utryms genom ett trapphus samt via den indragna förgårdsmarken längs Östra Rönneholmsgatan, vilket möjliggör utrymning via fönster med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon.

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

Eventuella åtgärder avseende tillgängliggörande av infart till räddningsväg hanteras och initieras av fastighetsägaren genom ansökan till berörd förvaltning.

Fornlämningar

Om fornlämningar skulle påträffas vid markarbeten till följd av den tillkommande byggrätten, ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kapitel 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

Ekonomiska frågor

Det kan uppstå merkostnader för fastighetsägaren eftersom planändringen innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud. Eventuell ersättning till följd

av detaljplanebestämmelserna ska begäras av fastighetsägaren, genom anspråk före antagandet av planändringen.

Exploatören ska bekosta de åtgärder som krävs för planens genomförande. Detta omfattar bland annat flytt eller ändring av befintliga ledningar.

Planeringsunderlag och utredningar

Kommunala dokument

- Arkitekturstaden Malmö, 2018
- Policy och norm för mobilitet parkering i Malmö, 2020
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Renhållningsordning 2021-2030 Burlövs kommun Malmö stad
- Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö, 2022
- Råd riktlinjer - Inredning av vind till bostad, 2021

Utredningar

- Holmen 2 och 3 Antikvarisk förundersökning, Tyréns Sverige AB, 2025-02-13
- Trafikbullerutredning till bygglov - Holmen 2 & 3, Malmö, Tyréns Sverige AB, 2025-12-03
- Parkeringsutredning Kv. Holmen 2 och 3, Malmö - Förhandskopia, LINK Arkitektur AB, 2024-12-09, rev 2025-08-22
- PM Brand – Utrymning från befintliga lägenheter, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2025-01-24