



LAGA KRAFT

Dp nr	Område
4884	del av kvarteret Vendelsfrid i Innerstaden i Malmö

Antagen av stadsbyggnadsnämnden den	<u>2005-05-04</u>
Protokoll justerat den	<u>2005-05-18</u>
Tillkännagivande av protokollsjustering anslagen den	<u>2005-05-18</u>
Ev. överklaganden kontrollerade hos stadskontoret, diariet, tfn 341046	<u>2005-06-10</u>
Ev. överklaganden kontrollerade hos länsstyrelsen, rättsenheten, tfn 25 25 09	<u>2005-06-10</u>
Länsstyrelsens beslut enl. 12 kap. PBL.	<u>2005-05-25</u>
Laga kraft den	<u>2005-06-08</u>
Sign	<u><i>Karin Jönsson</i></u>

Kopia till

Lantmäterimyndigheten i Malmö, S 3041
Bostadsmarksbyrån, Fastighetskontoret, S 2249
Staben

Dp 4884



Detta detaljplaneförslag är antaget av Malmö
stadsbyggnadsnämnd 2005-05-04
under nr. 201..... I protokollet, betygar

Å tjänstens vägnar:

BESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för del av kvarteret
VENDELSFRID i Innerstaden i Malmö

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser, genomförandebe-
skrivning och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra det möjligt att på fastigheten Vendelsfrid 9 i be-
fintlig byggnad i första hand kunna inreda för studentbostäder. Planen ger även
möjlighet till kontor, restaurang och småbutiker i bottenvåningen. Källarvå-
ningen föreslås även kunna användas till hantverk. Syftet är också att lägga fast
rådande förhållande avseende förskolan på fastigheten Vendelsfrid 8.

PLANDATA

Planområdet är beläget på Lorensborg och begränsas i norr av Vilebovägen, i
öster av Dammfrivägen och i väster av Solbacksgången.

Planområdet omfattar fastigheterna Vendelsfrid 8 och 9 som är i kommunal
respektive enskild ägo. Den totala fastighetsytan är 6853 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Det aktuella området finns inom gällande detaljplanen, Pl 397. Denna detalj-
plan redovisar att planområdet får användas endast till småindustriändamål av
sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sund-

het, brandsäkerhet och trevnad, samt för med verksamheten samhörigt bostadsändamål. Detaljplanen fastställdes av Kungl. Maj:t den 16 mars 1956.

I översiktsplan för Malmö 2000 anges markanvändningen för området till bostäder och service (t ex förskolor, butiker mm) samt verksamheter av typ kontor, butik, hotell, undervisning, vård, kultur hantverk mm.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden är uppförd i modernistisk stil med ett eget formspråk vars särart trots senare fasadförändringar bevarats. Byggnadens huvudsakliga karaktär präglas i de två nedre våningsplanen av stora fönsterpartier placerade i utfackningsväggar av rött tegel mellan vita vertikala och horisontella betongband. Vissa förändringar har skett som att man på två ställen ersatt de ursprungliga väggarna av glasbetong med rött tegel som t. ex. i trapphusets entréplan.

Byggnaden är i 2-3 våningar och har ett motfallstak som ger den ett särpräglat utseende. Taket är belagt med svart papp och det finns en stor lanterninliknande upphöjning mitt på, som är klädd i vit korrugerad plåt. Fasaderna består av ett fackverk i betong som har en randig struktur efter gjutformen i trä. I facken sitter stora fönsterband med bröstning i rött tegel murat i löpförband utan förskjutning. Fönstren är enkla, smäckra järnfönster med i huvudsak fasta rutor med enkelglas. Huvudfasaden i öster har ett flertal entréer, varav en har kvar det ursprungliga entrépartiet som har en särpräglad, dekorativ utformning. På andra våningen finns en balkong med smäckert räcke. Mot väster finns en lägre byggnadsdel i ett plan. Här finns också en exteriör spiraltrappa i vitmålad betong. Den norra kortsidan har tre våningar med fönsterband, samt ett fasadparti i glasbetong (vid ett interiört trapphus) som sträcker sig över samtliga våningsplan. Glasblocken är i mycket dåligt skick, och på bottenvåningen är partiet försatt med plåt. På denna fasad finns även två balkonger med smäckra räcken. Den södra kortsidan saknar fönster. Här finns en entré med en utskjutande omfattning i betong. På båda kortsidorna finns nedfartsramper till källaren.

Idag är betongdetaljerna på byggnadens östra fasad målade i en ljus gräddgul kulör, medan de andra fasaderna vita. Den vita färgsättningen är med all sannolikhet den ursprungliga. Sockeln på den östra fasaden är idag svart, men den har sannolikt från börjat varit ljusare grå i likhet med sockeln på västra fasaden. Vad gäller fönstren har dessa på den östra fasaden idag en ljus, turkosgrön kulör medan de på övriga fasader är ljus grå. Det är troligt att den turkosgröna kulören är ursprunglig.

Bebyggelsehistorik

På fastigheten Vendelsfrid 8 finns idag en förskola. Förskolan beviljades bygglov 1981. Föregångare var en provisorisk lekskola som uppfördes 1958.

Byggnaden på fastigheten Vendelsfrid 9 uppfördes 1958 i samband med utbyggnaden av Lorensborgsområdet. Byggherre var MKB och arkitekter var N Orlander och L Green på Svenska Riksbyggens arkitektkontor i Stockholm. I hela den södra delen av byggnaden fanns en värme- och sopförbränningscentral som skulle ta hand om soporna på Lorensborg. I norra delen av huset fanns gemensamhetslokaler och ett centraltvätteri som även detta skulle betjäna bostadsområdet. Gemensamhetslokalerna kallades under många år Lorensborgs ungdomsgård och fanns då i andra- och tredje våningen. På andra våningen fanns en samlingssal för ca 330 personer med konditori och servering (Club 61). Där visades bland annat film, och under 60-talet var ungdomsgården en känd musikscen i Malmö. Byggnaden används inte längre som panncentral eller tvätteri. Dessa upphörde troligtvis någon gång under 1980-talet. All maskinutrustning är borttagen och nytt bjälklag har lagts in i panncentralen. Gemensamhetslokalerna används idag av diverse föreningar. Bottenvåningen rymmer en pizzeria och i källaren finns en verkstad. I byggnadens norra gavel, i en uppskjutande tredje våning, finns en mindre samlingssal.

Kulturhistoriskt värde

”Lorensborgs ungdomsgård” är kulturhistoriskt värdefull ur flera synvinklar. Den har en historia som viktig social knutpunkt i närområdet, och som sådan är den ett bra exempel på 1950-talets stadsbyggnad då man värnade om det nära grannskapet och arbetade för att skapa lokala centra. Byggnaden har också ett arkitektoniskt värde, då arkitekturen är särpräglad samtidigt som den har en tydlig tidsstämpel från det sena 1950-talet. Trots flera mindre förändringar är byggnaden välbevarad. Helhetskaraktären finns kvar, men också många detaljer.

Interiör

Vad gäller interiören är förändringar inte bygglovpliktiga och går heller inte att reglera i plan. Ur antikvarisk synvinkel kan dock påpekas att trapphuset i byggnadens nordöstra hörn, med dess kvalitetsfulla arkitektoniska utformning, har stora värden. Det är mycket positivt, och sannolikt en stor tillgång till huset, om detta trapphus, med trappans utformning och de mosaikklädda väggarna, bevaras.

PLANFÖRSLAGET

Översiktsplanen

Planförslaget avviker inte från översiktsplanen. Översiktsplanen föreslår här att marken får användas till bostäder inkl boendeservice (förskola) samt kontor, butiker, hantverk mm.

Planförslaget ger för Vendelsfrid 9 möjlighet till ca 45 studentbostäder, kontor, restaurang och butiker i bottenvåningen samt hantverk som inte får vara störande i källarvåningen. För Vendelsfrid 8 läggs förskoleverksamheten fast.

För Vendelsfrid 9 innehåller planförslaget bestämmelser som skyddar byggnaden exteriört. Underhand har vissa delar av fasaden förvanskats. Bl a har delar av den norra fasaden ändrats så att glasbetongen ersatts med annat material. Byggnaden får inte ytterligare förvanskas utan dess ursprungliga karaktär skall tas tillvara. Den ursprungliga glasbetongen måste återskapas med likvärdigt utseende. Vid eventuella fönsterbyten skall utformningen vara lika ursprungligt utseende vad gäller material, dimensioner, rutindelning och färg. När det gäller materialvalet kan det ersättas med aluminium. I södergaveln ger förslaget möjlighet till att ta upp en del av den murade fasaden till fönster. Exteriöra underhållsåtgärder är bygglovpliktiga och samråd skall ske med byggnadsantikvariska avdelningen på Malmö Kulturmiljö.

Trafik och parkering

Fastigheterna angörs via lokalgatorna Vilebovägen och Dammfrivägen. Parkering (6 platser) till förskolan sker på fastigheten i direkt anslutning till Vilebovägen. Såväl trafiksystem som hastigheter på gatorna är blygsamma

För Vendelsfrid 9 gäller att trafiken till fastigheten kan angöras från dels Vilebovägen, dels från Dammfrivägen där byggnaden har sin huvudentré samt i söder via parkeringsplatsen, som tillhör Vendelsfrid 4. Totalt finns det anlagt 8 platser på entrésidan och 11 platser på södersidan vilka samordnas med parkeringsplatserna för Vendelsfrid 4.

All bil- och cykelparkering skall anordnas inom respektive fastighet och i antal i enlighet med parkeringsnormen för Malmö stad.

Kollektivtrafik

Busslinje nr 11 trafikerar Lorensborgsgatan och linje nr 20 på John Ericssons väg. Avståndet till busshållplats är ca 150 meter resp 300 meter. Till sommaren 2005 kommer linjenätet att läggas om vilket innebär att linjerna 3 respektive 5 kommer att trafikera ovanstående linjer. Båda linjerna kommer att gå i 8-minuters respektive 6-minuters trafik. Området är därmed väl kollektivtrafik försörjt

SAMHÄLLSKONSEKVENSER

Bostadspolitiska mål

I bostadspolitiska mål för Malmö, antaget av kommunfullmäktige 2004-01-29, är ett av huvudmålen att *kommunen ska verka för trivsamma och välordnade bostadsområden, så att befintliga kvaliteter kan tillvaratas och nya kan tillföras samt att planera områden görs på ett trafiksäkert sätt.*

Förslagets möjligheter bedöms kunna uppfylla dessa mål.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Föreslagen omvandling från industri till bostadsbebyggelse avses utformas så att det i

möjligaste mån tillgodoser barns, såväl som vuxnas, behov av en god stadsmiljö. Förslaget avser i första hand studentboende vilket innebär att man lägger tyngdpunkten på att skapa nya miljöer på de vuxnas villkor.

Service

Både den kommunala och kommersiella servicen är väl tillgodosedda på Lorensborg eller i grannskapet.

MILJÖKONSEKVENSER

Trafikbuller

I Miljöprogrammet för Malmö stad 2003-2008, redovisas mål avseende buller. Följande riktvärden ska hållas vid bebyggelse för bostäder, vård, hotell, undervisning:

Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats.

Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad/uteplats

Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå

Inomhus 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid.

För kontor gäller 40 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus.

De föreslagna studentbostäderna är omgärdade av lokalgator som enbart möjliggör biltrafik i låg hastighet i och med att längre raksträckor saknas förbi fastigheten. Såväl de ekvivalenta som de maximala bullernivåerna från dessa lokalgator kommer därför att bli låga. Den närmaste trafikerade huvudgatan är Lorensborgsgatan som ligger ca 140 m ifrån den aktuella byggnaden. Detta avstånd tillsammans med framförvarande bulleravskärmande bebyggelse kommer att ge bullernivåer som ligger betydligt under anvisade riktvärden för ny bostadsbebyggelse.

Eventuella uteplatser kan placeras inom fastigheten utan några speciella restriktioner, dock kan de med fördel placeras på tomtens sydvästra del för att få en så störningsfri miljö som möjligt. Fönster behöver inte förses med extra bullerdämpning. Dock kan det ur energisynpunkt finnas motiv till att ha fönster med god isolerande förmåga, vilket normalt även ger en positiv effekt på fasadens bullerdämpning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande tjänstemän har medverkat vid upprättandet av denna beskrivning: Anders Reisnert och Olga Schlyter byggnadsantikvariska verksamheten på Malmö Kulturmiljö och Erik Hedman stadsbyggnadskontoret (trafik).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år räknat från det datum planen vunnit laga kraft.


Christer Larsson


Lars-Erik Englund



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande förslag till detaljplan för del av kvarteret
VENDELSFRID i Innerstaden i Malmö

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden den 4 maj 2005
Normalt vinner planen laga kraft fem veckor efter antagandet.

Genomförandet

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år räknat från den dag planen vunnit
laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet på kvartersmark. Planförslaget
berör inte allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget påkallar inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Servitut

Fastigheten Vendelsfrid 9 belastas av inskrivna servitut för fjärrvärmeledningar
mm för Värmepannan 7 och elledningar mm för Fliten 13. Inga förändringar är
aktuella.

TEKNISKA FRÅGOR

Brandvattenförsörjning

Senast i samband med bygganmälan ska det redovisas att brandvattenförsörj-
ningen är säkerställd. Frågan bör lösas i samråd med VA-verket.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för utarbetande av planen skall regleras i avtal mellan fastighetsägaren och stadsbyggnadsnämnden.



Christer Larsson



Lars-Erik Englund



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande preliminärt förslag till detaljplan för del av kvarteret

VENDELSFRID i Innerstaden i Malmö

Ärendet har bedömts vara av den karaktären att det enligt plan- och bygglagen 5 kap 29 § kan antas av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

Planförslaget har varit utsänt på remiss och för samråd med länsstyrelsen, berörda nämnder, statliga och kommunala organ, sakägare, och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget.

Följande sammanställning redovisar samråds- och remissynpunkter. Stadsbyggnadskontorets kommentarer redovisas i anslutning till varje remissvar.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen har i skrivelse 2005-02-23 meddelat att förslaget inte strider mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Lantmäterimyndigheten Malmö stad har i skrivelse 2005-02-23 meddelat att inget finns att erinra.

STATLIGA OCH KOMMUNALA ORGAN

Tekniska nämnden meddelar i skrivelse 2005-02-23 att man inte har något att erinra ej heller något mot att planförslaget antages av stadsbyggnadsnämnden i kommunfullmäktiges ställe.

Miljönämnden meddelar i skrivelse 2005-02-07 att man tillstyrker förslaget under förutsättning att nedanstående beaktas.

Då det på fastigheten funnits både tvätterier samt värme- och sopförbränningsanläggning, finns det risk för markföroreningar. Planen bör kompletteras med en planbestämmelse enligt följande; ”En översiktlig markundersökning avseende tungmetaller och flyktiga kolväten skall göras i samråd med Miljöförvaltningen innan fastigheten tas i bruk för sitt ändamål”..

- *Till planförslaget fogas ovannämnda textförslag som planbestämmelse.*

Hyllie stadsdelsfullmäktige har i skrivelse 2005-01-31 meddelat att Malmö högskola har medfört en kraftigt ökad efterfrågan på studentbostäder i Malmö och Hyllie stadsdelsfullmäktige välkomnar förslaget som innebär en möjlighet att inreda för ca 45 bostäder i det som en gång var Lorensborgs ungdomsgård. Fastigheten har en bakgrund som en viktig social knutpunkt i närområdet, och det är glädjande att förslaget värnar såväl om fastighetens kulturhistoria som om byggnadens arkitektoniska värde

Hyllie stadsdelsfullmäktige ser också positivt på att förhållandena avseende Lorensborgs förskola läggs fast i planförslaget.

Sammanfattningsvis har Hyllie stadsdelsfullmäktige ingenting att invända mot föreliggande detaljplan.

Brandkåren har i skrivelse 2005-02-07 meddelat följande.

Risikhänsyn

Inget att erinra

Brandvattenförsörjning

Senast i samband med bygganmälan ska det redovisas att brandvattenförsörjningen är säkerställd. Kravet bör föras in under tekniska frågor i genomförandebeskrivningen. Frågan bör lösas i samråd med VA-verket.

Åtkomlighet för brandfordon

Om höjden till översta fönstrets underkant överstiger 11 meter skall tillgängligheten för räddningstjänstens höjdfordon beaktas. Kan tillgängligheten ej lösas skall utrymningen säkras på annat sätt.

Insatstid

Området ligger innanför normal insatstid för räddningstjänsten. Därmed inget att erinra

- *Genomförandebeskrivningen kompletteras med text om brandvattenförsörjning. Översta fönstrets underkant ligger på ca 10 meter.*

Malmö Kulturmiljö har i skrivelse 2005-02-25 meddelat att man deltagit i utarbetandet av förslaget till detaljplan och bidragit med den kulturhistoriska analysen av byggnaden på fastigheten Vendelsfrid 9, ”Lorensborgs ungdomsgård”.

De bestämmelser som föreslås i planen med syfte att bevara byggnadens viktiga karaktärsdrag är baserade på Malmö Kulturmiljös underlag. Varsamhetsbestämmelserna bör dock formuleras något mera stringent. Malmö Kulturmiljö föreslå följande lydelse.

Varsamhetsbestämmelser

De särdrag hos byggnaden som anges skall särskilt beaktas vid ändring:

k₁ Betongens randiga struktur samt fasadpartierna i rött tegel murat i löpförband utan förskjutning.

Fönstrens indelning (se bild), kulör, material (metall) och smäckra dimensioner

Glasbetongpartiet på norra fasaden (se bild).

De föreskrifter som anges angående upptagning av nya fönster i den södra fasaden är viktiga och har framförts av Malmö Kulturmiljö. Det är dock tveksamt om de fungerar som bestämmelse i detaljplan. Genom att formulera skydds- och varsamhetsbestämmelser enligt ovan uppsätts inga hinder mot en sådan ombyggnad av södra fasaden. Dessutom anges i detaljplanen att samråd skall ske med Malmö Kulturmiljö.

Förslagets planbestämmelse om varsamhet justeras enligt ovan.

Följande har inget att erinra mot förslaget.

Serviceförvaltningen Malmö stad	enligt skrivelse	2002-02-23
Sydskraft Värme Malmö AB	"	2005-02-21
Sydgas AB	"	2005-02-28
Sydskraft Nät AB	"	2005-02-23

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

Hyresgästföreningen meddelar i skrivelse 2005-02-17 att ingen erinran finns mot planförslaget.

I övrigt har inga anmärkningsskrivelser från kända sakägare och övriga inkommit mot förslaget.



Christer Larsson



Lars-Erik Englund



2005-02-23

402-3503-05

80-B-0627

Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen
Claus Pedersen
040-25 23 14
claus.pedersen@m.lst.se

Malmö stad
Stadsbyggnadskontoret
205 80 Malmö

MALMÖ STADSBYGGNADSNÄMND STADSBYGGNADSKONTORET
2005 -02- 2 4
Dnr.

**Samråd om detaljplan för del av kvarteret Vendelsfrid i
Innerstaden i Malmö – Dp 4884**

Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

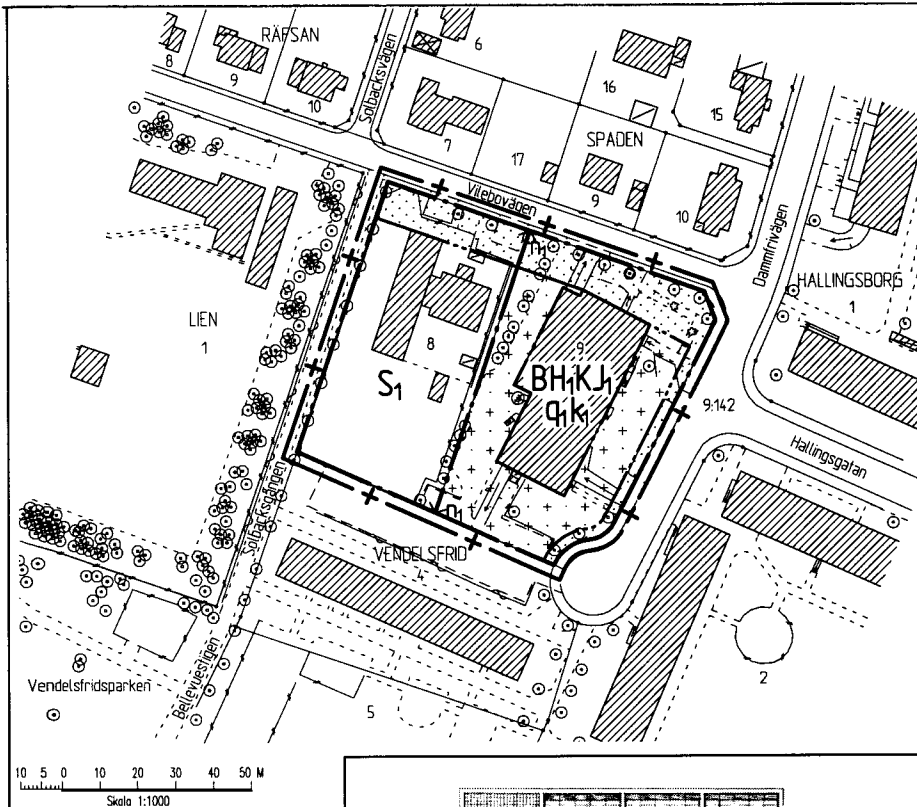
I handläggningen av detta ärende har förutom undertecknad deltagit Bengt-Göran Petersson, kulturmiljösektionen.

Claus Pedersen

Kopia till:

Kerstin Åkerwall
Bengt-Göran Petersson

e-post
e-post



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- - - Vägkant, gång- och cykelbana
- Byggnad
- Byggnad, takkontur
- Skärmtak
- Buskage
- Staket eller plank
- Stödmur
- Kantsten
- Träd
- VENDELSFRID Kvarternamn
- 9, 9:142 Registerbeteckningar

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- + — Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- — — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartermark

BH, K1

Bostäder. Restaurang och småbutiker endast i bottenvåning. Kontor. Hantverk som inte är störande för omgivningen endast i källarvåningen.

S1

Förskola

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnader får inte uppföras, parkering får finnas.
- Undantagsvis får mindre byggnader, till en högsta byggnadshöjd av 3,0 meter för boendeservice uppföras.

h_1

Plank eller mur skall finnas till minst en höjd av 1,2 meter om parkering anordnas inom 15 meter från fastighetsgräns.

q_1

Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör får inte förändras utan dess ursprungliga karaktär skall tillvaratas.

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Varsamhetsbestämmelse

k_1

Ändringar i fasad skall ske i samråd med Malmö Kulturmiljö. Nedanstående skall särskilt beaktas.

Betongens randiga struktur samt fasadpartierna i rött tegel murat i uppförand utan förskjutning resp med förskjutning i söderfasad.

Fönstrens indelning (se bild), kulör, material (metall) och smäckra dimensioner.

Glasbetongpartiet på norra fasaden (se bild, källare och nedre delen av bottenvåning ej utförd).

Byggnadsteknik

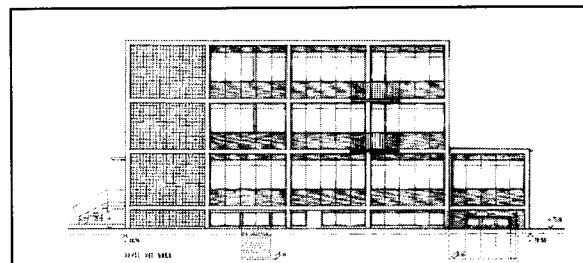
En översiktlig markundersökning avseende tungmetaller och flyktiga kolväten skall göras i samråd med Miljöförvaltningen innan fastigheten tas i bruk för sitt ändamål.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

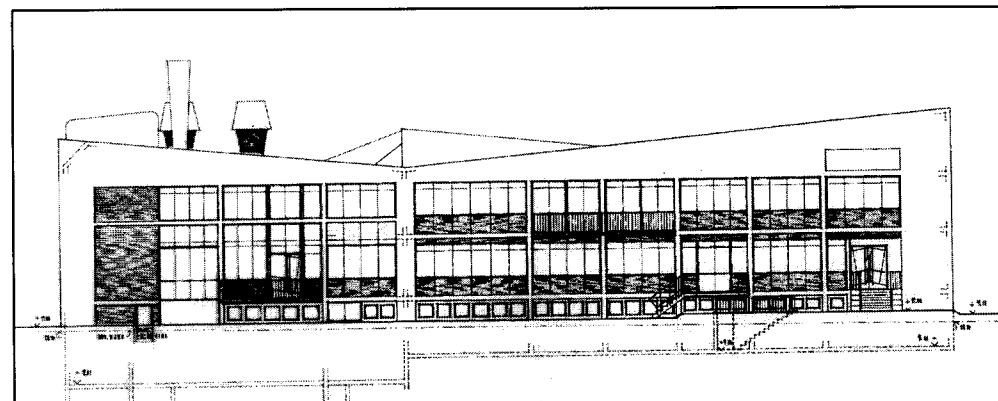
Genomförandetiden är 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft. Exteriöra underhållsgårdar är bygglovpliktiga.

HANDLINGAR

- ☒ Plankarta med bestämmelser
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Fastighetsförteckning

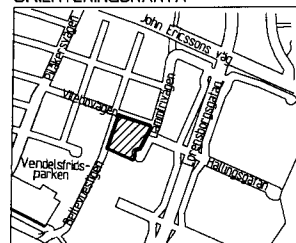


Fasad mot norr, Vendelsfrid 9



Fasad mot öster, Vendelsfrid 9

ORIENTERINGSKARTA



Planområde

Detaljplan för del av kvarteret

VENDELSFRID

i Innerstaden i Malmö

Upprättad av Malmö Stadsbyggnadskontor 2005-03-09

Grundkarta upprättad 2005-03-03

Christer Larsson
Stadsarkitekt

Lars-Erik Englund
Planingenjör

Allan Almqvist
Stadsingenjör

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 2005-05-04

Betygar Göran Blome

Vunnit laga kraft 2005-06-08

Dp 4884