



BESKRIVNING

tillhörande detaljplan för kvarteret **PAULINA** i Limhamn i Malmö

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta med bestämmelser och illustrationer, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Samfälligheten Paulina och Bostadsrättsföreningen Örestrand efterlyste i brev till Stadsbyggnadskontoret daterat 2006-05-06 vilka möjligheter som finns att bevara området i så ursprungligt skick som möjligt. Stadsbyggnadsnämnden beslutade påbörja planarbete 2007-08-23.

Syftet med planen är att i första hand ge byggnadernas exteriör ett bevarandeskydd eftersom bebyggelsen har ett stort arkitektoniskt och historiskt värde.

Så långt möjligt utformas skyddsbestämmelserna i överensstämmelse med ursprunglig utformning och utförande av bebyggelsen.

I övrigt har planförslaget anpassats efter de rådande förhållandena. Planens byggrätter överensstämmer med den ursprungliga bebyggelsens.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Vilken grad av miljöpåverkan genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska erforderliga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras. Planen bedöms inte medföra någon miljöpåverkan.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Bellevue och omfattar 43 fastigheter, varav 41 st. är enskilda radhusfastigheter i samfällighetsföreningen Paulina. En fastighet, Paulina 47, omfattar en mindre bostadsrättsförening och den resterande fastigheten är en gemensamhetsanläggning för de två föreningarna, Limhamn ga:42. Planområdet avgränsas av Bülow Hübes väg som löper i en slinga och av Geijersgatan samt av fastigheterna Paulina 4 och Paulina 50.

Marken är i enskild ägo. Planområdet har en yta på knappt 1,4 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

GÄLLANDE DETALJPLANER

För planområdet och angränsande kvarter gäller stadsplan Pl 329 som fastställdes 1953-03-13. Denna medger för kvarteret Paulina radhusbebyggelse i en våning och undervåning samt i östra delen därutöver en indragen vindsvåning med smal terrass åt öster, dvs. i praktiken 2 resp. 3 våningar. För angränsande kvarteren Gränsen, Nore och Rosa samt för Paulina 4, 49 och 50 medges fristående villor.

I söder gränsar området dels mot en stadsplan med friliggande villabebyggelse i kvarteret Berta och dels i sydväst mot detaljplan Pl 4289 med markanvändning för kontor och forskning som vann laga kraft 1996-05-20. Den senare utgör en enklav i den större planen Dp 1616 för kvarteret Kajan som fastställdes 1986-02-12 och som i kvarterets nordöstra del i övrigt anger dels småindustriändamål och dels industriområde för forskning.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av riksintressen.

ÖVERSIKTSPLAN / FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I *Malmö 2005 Aktualisering och komplettering av Malmös översiktsplan* (antagen av kommunfullmäktige 2006) anges markanvändningen för området till bostäder.

GÄLLANDE TOMTINDELNING

För planområdet gäller tomtindelning, akt 207 litt. P, som vann laga kraft 1968-07-03.

PROCESSEN FÖR DENNA DETALJPLAN

Stadsbyggnadsnämnden gav 2007-08-23 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet med enkelt planförfarande. Planhandlingar har varit ute för samråd under januari-februari 2010. Underrättelse av

slutlig plan sker under sommaren 2010. Planen beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden i september 2010.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Planområdets bebyggelse uppfördes som gruppbebyggelse 1954 av BGB, Byggmästarnas Gemensamma Byggnadsbolag, med Jaenecke & Samuelsson som arkitekter. Fastigheten var intill dess odlingsmark och del av stadsäga 49 som i väster gränsade till den nu rivna Villa Gränsen med dess trädgårdsanläggning där 1:e stadsingenjören Erik Bülow Hübe med familj bodde till 1949.

1951 såldes marken till en enskild person, som 1954 sålde den under tiden bildade fastigheten Paulina 3 vidare till Hyresgästerna i Malmös Bostadsrättsförening Örestrand (lagfart 1954:640). 1969 styckades Paulina 3 upp i Paulina 6-46 som omfattade ett radhus vardera samt Paulina 47, som omfattar den kvarvarande delen av Brf. Örestrand med ett antal smålägenheter och för fastigheterna gemensamma lokaler. I Paulina 48 samlades gemensam grönyta.

1976 bildades Samfällighetsföreningen Paulina av fastigheterna Paulina 6-47 med Paulina 48 som gemensamhetsanläggning (Limhamn ga:38, akt 4/1976). 1982 utvidgades gemensamhetsanläggningen, Limhamn ga:42 akt 49/1982, till att omfatta visst yttre byggnadsunderhåll förutom skötsel av grönytor och gemensamma lokaler.

HISTORIK

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Omgivande bebyggelse utgörs av villor i 1-1½ plan.

På andra sidan Geijersgatan ligger ett småindustriområde med en äldre villa längst ut mot gatan samt det s.k. Soldattorpet med Limhamns Museum.

Två- och trevåningsbebyggelsen omfattar 41 radhus i samfällighetsföreningen Paulina och ett mindre flerbostadshus i Bostadsrättsföreningen Örestad, Paulina 47. Det senare planerades med butikslokaler i bottenvåningen, vilka numera inrymmer en privat förskola. Längorna är grupperade kring en gemensam gröning.

Området kännetecknas av en enhetlig arkitektur som kan betecknas som en dekorativ modernism med regionala drag. Byggnadernas trapetsformade gavlar och sektioner med pulpettak och ”inåtlutande” balkongfasad som är typiska för arkitekterna Jaenecke & Samuelsson under hela 1950-talet, kom här till sitt första uttryck. Det gäller även de vitmålade bjälklagen och bärande väggarna som avtecknar sig i fasaden och indelar den i fält som fylls av utfackningar med skalmur av rödbrunt tegel. I in-

dragna väggpartier i balkonger och bottenvåningar är utfackningarna ibland elementväggar men oftare skalmur och glaspartier. De senare når ibland till tak och till fackets fulla bredd. Fönsterindelning och t ex fönsterprofiler spelar därför stor roll i uppfattningen och upplevelsen av de enskilda byggnaderna och av området i sin helhet. De övre våningarna med högre takhöjd har överliggare av betong mot balkongen.

Snickerier, entrédörrar och garageportar är vitmålade/ljusgrå. Balkongfronter i betong är ljus blå på tvåvåningshusen och blekgula på trevåningshusen. Indragna utfackningsväggar i balkonger och bottenvåningar är vitmålade, i flerbostadshuset är några fack rödmålade. Balkongmarkiser är smalt röd- eller gul- och vitrandiga. Övervåningarnas balkongtak är vitmålade glespanel.

Enligt "Guide till Malmös arkitektur" från 2001 är området "en raritet i sin sällsynt eleganta modernism". I ÖP 2000 har området hänförs till bebyggelsekategorin "Småskalig bebyggelse" men hör i arkitektonisk och stilhistorisk mening snarare till kategorin "grannskapsenheter" med en gröning i mitten och andra tidstypiska gemensamma inrättningar som värmecentral, tvättstuga, bastu, butikslokaler etc.

TRAFIK

Befintlig gata är Bülow Hübes väg som är en slinga och ansluter till fastigheterna inom planområdet. Bülow Hübes väg ansluter till Nordanväg och Geijersgatan.

PLANFÖRSLAGET

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Förslaget följer översiktsplanen.

BEBYGGELSE

Skyddsbestämmelser och förbud mot rivning får meddelas beträffande sådan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som avses i Plan- och bygglagen, PBL 3 kap 12 §, och ändring av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas enligt PBL 3 kap 10 §. Planförslaget avser att ge byggnaderna exteriört bevarandeskydd i överensstämmelse med det ursprungliga utseendet och utformning som i stora drag beskrivs ovan.

Detta innebär bl.a. följande:

Generellt gäller att byggnad inte får rivas. Till- eller påbyggnader är inte tillåtet. Byggnads exteriör får inte förvanskas utan dess ursprungliga karaktär skall tas tillvara. Byggnadernas utseende skall i huvudsak överensstämma med bygglovsritningar för Paulina 3 fastställda 9 juni 1954 (numera Paulina 6-47). Vissa fasaddetaljer har fått ett annat utseende än de bygglovsprövade handlingarna. Bland annat har entréerna en avvikande

utformning. Plankartan visar utsnitt av de ursprungliga bygglovhandlingarna och ett bygglov för fastigheten Paulina 26. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att denna ändring av entrésidan på Paulina 26 kan genomföras på typ 2-husen utan att den ursprungliga arkitekturen går förlorad.

Nedan redovisas entrépartierna för de olika typhusen.



Entré typhus 2



Entré typhus 1

Förutom ursprungliga bygglovshandlingar (se planbestämmelserna) kan även "Guide till Malmös arkitektur" (2001) tjäna som vägledning i tillämpliga delar samt i tidskriften Arkitektur 2001/7.

Bestämmelserna för tillåtet våningsantal i gällande plan avviker från praxis och föreslås bli justerade.

GRÖNINGAR OCH LEKYTOR

Inom kvartersmark i centralt läge finns anlagt planteringar och lekplatser.

PARKERING

Malmö stads p-norm ska i möjligaste mån följas. Vilket innebär 2 bilplatser/fastighet Parkering sker på respektive fastighet. Vid behov på parkeringsplatser kan dessa lösas på fastigheten Limhamn 11:65 till förmån för ga:42 (idag finns 6 p-platser).

KOLLEKTIVTRAFIK

Limhamnsvägen trafikeras med busstrafik. Linje nr 32 som har en turtäthet på ca 15 minuter i rusningstid. Avstånd till busshållplats är cirka 300 meter.

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gångvägarna i området finns längs de lokala gatorna. Geijersgatan som ansluter till lokalgatorna har cykelväg i avsnittet Bülow Hübes väg – Limhamnsvägen. Gränsstigen förbinder Bülow Hübes väg med Limhamnsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

Området har anslutning till kommunalt va-nät.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen utformas i samråd med VA SYDs avfallsenhet. Placering av eventuella miljöhus är frågor som i framtiden måste lösas på den gemensamma ytan. Ett miljöhus skall enligt Miljöförvaltningens rekommendationer uppföras med ett minimiavstånd på 8 meter till närmsta bostadsfönster, friskluftsintag, balkong eller uteplats för att minska risken från lukt- och bullerstörningar.

EL

Fastigheterna får sin elförsörjning via anslutning till befintlig nätstation på fastigheten Rosa 13.

GAS

Naturgasledningar finns i angränsande område.

VÄRME

Uppvärmning av byggnaderna inom kvarteret Paulina sker med fjärrvärme. E.ON Värme har en ledning som förser byggnad på fastigheten Paulina 47 med värme, där en gemensam panncentral finns. Ledningen från panncentralen är kopplad till en ledning i Geijersgatan. Anläggningen tillhör samfällighetsföreningen Limhamn ga:42. Den lokala ledningen är belägen i passagen mellan fastigheterna Paulina 47 och Paulina 50. Upplysningsvis kan här nämnas att den aktuella ledningen är förlagd på ett sådant djup att denna inte är lämplig för tyngre transporter som framtida renoveringsarbeten på fastigheterna kan generera.

MILJÖKONSEKVENSER

RISKHÄNSYN

Brandvattenförsörjning, framkomlighet för brandfordon, möjlighet till utrymning är tillgodosett. Området ligger inom Räddningstjänstens krav på insatstid .

Inga åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

I *Malmö stads trafikbullerpolicy*, redovisas mål avseende buller. Följande riktvärden ska hållas vid nybyggnad av bostäder:

Utomhus 55 dBA ekvivalent ljudnivå inkl. fasadreflektion vid fasad och uteplats.

Utomhus 70 dBA maximal ljudnivå inkl. fasadreflektion vid uteplats

Inomhus 30 dBA ekvivalent ljudnivå.

Inomhus 45 dBA maximal ljudnivå nattetid

För befintlig bebyggelse är riktvärdet 10 dB(A) högre.

RADON

Enligt en markradonutredning utförd av SGU (Statens geologiska undersökning) 1996 ligger kvarteret i ett normalriskområde för radon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har handlagts av undertecknad. Plankartan har ritats av Mitra Taheri på stadsbyggnadskontoret.

Susanne Käsper

Lars-Erik Englund