

Ändring av detaljplan för fastigheten Aktern 5 i Västra Hamnen

PLANUPPDRAG



Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger Stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till Stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Avsikt och motiv till planläggningen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra gymnasie-och vuxenutbildning inom fastigheten Aktern 5.

Planläggningen motiveras av att skolverksamhet bedrivits på fastigheten sedan 2003 och att befintlig byggnad är väl anpassad och funktionell för pågående användning.

Planläggningen följer översiktsplanens prioriterade inriktningar om *en nära, tät, grön och funktionsblandad stad och Malmö som regional motor för grön tillväxt och sysselsättning*, eftersom det kan bidra till arbetstillfällen och utbildningsplatser centralt i Malmö samt till funktionsblandning inom stadsdelen. Planläggningen går även i linje med översiktsplanens planeringsriktlinjer för Västra Hamnen och bidrar till tillvaratagande av befintlig bebyggelse.

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

Sökande

Den som har ansökt om planläggning är Feramex Fastigheter AB.

Beskrivning av den planerade åtgärden

Ändringen av detaljplanen innebär att gymnasie- och vuxenutbildning adderas till gällande detaljplan.

Gällande detaljplan (Dp 5058) anger bostadsändamål för fastigheten. Utöver bostäder ska i bottenvåning utmed Västra Varvsgatan centrumfunktioner anordnas, så som kontor (ej hotell) och service. Marken får underbyggas med parkeringsgarage.

Planeringsförutsättningar

Läge, areal och avgränsning

Fastigheten Aktern 5 ligger i Västra Hamnen i nordvästra Malmö. Fastigheten har en area av cirka 4 500 m² och angränsar till allmän platsmark i tre väderstreck, i öster till Västra Varvsgatan, i väster till Ankarparken och i söder till Aktergången. I norr gränsar fastigheten till kvartersmark.

Stads- och landskapsbild

Befintlig byggnad inom fastigheten är en till tre våningar hög. Fasaden mot Västra Varvsgatan är lång och slutet med få entréer och små fönster. Mot väster och Ankarparken är fastigheten obebyggd med en stor gårdsyta utformad som skolgård. Huvudentré finns på gårdssidan. Byggnaden har en ljus grå plåtfasad och ett platt tak med välvda kanter. Inom fastigheten finns ett antal uppvuxna träd och buskar. Till största del är marken hårdgjord.

Service

Tillgången till kommersiell service och samhällsservice är i närområdet god. Närmsta kommunala grundskolor är Västra Hamnens skola, Stapelbäddskolan och Neptuniskolan som

tillsammans erbjuder årskurserna F-9. Närmsta kommunala förskola är Kaptenens förskola.

Barnperspektiv

Fastigheten ligger centralt i Malmö med närhet till park, bostäder, kollektivtrafik och ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Idag finns en rymlig gård på fastigheten med goda ljud- och ljusförhållanden vilket ger goda förutsättningar för en grön och rekreativ utemiljö.

Kulturmiljö

Fastigheten tangerar uppmärksamhetsavstånd för kulturhistoriskt värdefulla miljöer avseende Bo01-området. Inom fastigheten finns en befintlig byggnad som inte är bedömd utifrån antikvarisk synpunkt. Delar av byggnaden uppfördes under 1950-talet.

Trafik och mobilitet

I anslutning till fastigheten finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. I Västra Varvsgatan finns separerad cykelväg och i Ankarparken finns kombinerad gång- och cykelväg. Fastigheten angörs med biltrafik från Västra Varvsgatan. Direkt norr om fastigheten finns en körbar yta inom fastigheten Bilen 27. Ytan ska enligt gällande detaljplan vara anordnad för gemensamt ändamål. Det betyder att Aktern 5 även kan angöras från norr. Cykelparkering finns på fastighetens södra del, mot Aktergången. Fastigheten saknar idag parkering för bil. Gällande detaljplan medger underjordiskt garage. I närområdet finns flera mobilitetshus.

Buller

Fastigheten är påverkad av buller från vägtrafik på Västra Varvsgatan. Enligt Malmö stads kartering når bullernivåerna i fastighetsgräns mot gatan upp till 60-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Befintlig byggnad skärmar av och skapar en bullerskyddad sida mot väster.

VA och skyfall

En stor del av den västra delen av fastigheten påverkas vid skyfall. Vatten rinner in på fastigheten från söder och samlas i en stor men grund yta väster om den befintliga byggnaden. Även Västra Varvsgatan översvämmas vid skyfall. Befintlig byggnad har källare. Detta behöver utredas vidare i detaljplaneprocessen.

Stigande havsnivåer

Marknivåerna inom området ligger på cirka 3 meter över havsnivån. Enligt riskbedömningen i Strategi för kustskydd riskerar fastigheten att översvämmas om hundra år (2125) vid ett tillfälligt högt vattenstånd +2,71 meter. Detta förutsatt att inte några skyddsåtgärder uppförs. Förslag på skyddsåtgärder ska tas fram under detaljplaneprocessen.

Riksintresse för högexploaterad kust

Riksintresset för högexploaterad kust har en vid utbredning och omfattar stora delar av Malmö. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanen eftersom marken redan är ianspråktagen av befintlig bebyggelse.

Genomförande av planarbetet

Planområdets avgränsning behöver studeras i relation till gällande detaljplan och andra funktioner inom fastigheten. Utöver skoländamål ska möjligheten att aktivera och öppna upp befintlig bottenvåning mot Västra Varvsgatan studeras. Vidare behöver skyddsåtgärder på byggnaden undersökas för att möjliggöra markanvändningen utifrån riktlinjerna i *Strategi för kustskydd*.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (Dp 5058) från 2010 anger kvartersområde för bostadsändamål för fastigheten. Utöver bostäder ska i bottenvåning utmed Västra Varvsgatan

centrumfunktioner anordnas, så som kontor (ej hotell) och service. Marken får underbyggas med parkeringsgarage. Detaljplanen medger byggrätt för bebyggelse i tre till fyra våningar med en byggnadshöjd av 9,5 - 13,5 meter och till en total exploateringsgrad om 65 procent av tomtarean. Avsikten när detaljplanen togs fram var att riva befintlig bebyggelse inom Aktern 5 för att ge plats åt ett bostadskvarter, vilket inte har genomförts.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med översiktsplanen. Översiktsplanen (2023) anger blandad stadsbebyggelse för fastigheten, där bland annat ändamålen bostäder, icke störande verksamheter och olika typer av samhällsservice ingår. Fastigheten ingår även i en så kallad primär fotgängarzon. Det innebär att fotgängares behov och upplevelse ska prioriteras högt i relation till andra anspråk. Redovisad bebyggelsetäthet för området är två, vilket är den näst högsta på en femgradig skala.

Fastigheten omfattas av riktlinjer för framtida innerstad, vilket betyder att innerstadens attraktivitet ska stärkas genom utveckling av exempelvis mötesplatser, kulturutbud, service och handel samt aktiviteter som gynnar stadslivet på sikt. Befintliga lokaler ska värnas och vid nyproduktion ska bottenvåningar i strategiska lägen dimensioneras så att de kan inrymma verksamheter.

Fastigheten gränsar till uppmärksamhetsavstånd för kulturhistoriskt värdefulla miljöer avseende Bo01-området. Det indikerar att särskild uppmärksamhet ska ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med förändring och förnyelse. Fastigheten ligger inom uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning där *Strategi för kustskydd* (2023) ska tillämpas.

Västra Varvsgatan är i översiktsplanen utpekad som primärt huvudcykelstråk, huvudgata och stomlinje för kollektivtrafik med en hög kapacitet i framtiden.

I de platsspecifika riktlinjerna för Västra Hamnen nämns bland annat att stadsdelens parker, stråk, platser och bebyggelse tillsammans ska utformas som en innerstadsmiljö med stor variation i funktioner, rikedom på mötesplatser och öppna publika rum. Västra Hamnen ska upplevas som en kontinuerlig fortsättning av Gamla staden där fotgängarstråk särskilt ska prioriteras.

Överensstämmelse med Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

Inom ramen av planarbetet behöver ett fortsatt utredningsarbete ske kring nedanstående frågor:

- Tekniska egenskapskrav i enlighet med Boverkets byggregler (BBR) för befintlig byggnad
- Skyfallsutredning
- Parkeringsutredning
- Markmiljöutredning
- Utredning om åtgärder föranledda av höjd havsnivå

Under kommande planprocess kan även andra utredningar än de som listas ovan vara nödvändiga.

Planförfarande och antagandeinstans

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Positivt planbesked har tidigare lämnats av stadsbyggnadsnämnden den 2024-02-27.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

- Dp 5058