

## Planbesked för del av fastigheten Hamnen 21:152

### UNDERLAG FÖR BEGÄRAN OM PLANBESKED



# Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	2
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Övriga planeringsförutsättningar.....	8
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	11

# **Underlag till begäran om planbesked för del av fastigheten Hamnen 21:152**

## **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att sökanden ges ett positivt planbesked. Ett planbesked är ett skriftligt beslut från stadsbyggnadsnämnden som visar om ett planarbete kommer att inledas för en sökt åtgärd som kräver ny, ändrad eller upphävd detaljplan.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att utveckla befintlig byggnad med exempelvis lekland, gymnastiksal, vårdcentral, skola, padel, gym, förrådsverksamhet, lager/logistik i liten skala samt handel.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2029.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i sydvästra delen av Västra hamnen och har goda förutsättningar för ett mer funktionsblandat innehåll. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva en ändrad markanvändning inom fastigheten. Begäran om planbesked innehåller ett brett spann av önskemål på användningar. Vilka användningar som är lämpliga behöver specificeras, utredas och hanteras i kommande detaljplaneprovning.

# Inledning

## Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 12 mars 2025 emot en begäran om planbesked för del av fastigheten Hamnen 21:152 i Västra hamnen. Sökande är Teknikportalen i Malmö AB.

Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att utveckla befintlig byggnad med exempelvis lekland, gymnastiksal, vårdcentral, skola, padel, gym, förrådsverksamhet, lager/logistik i liten skala samt handel. På sikt finns en ambition från Värdeprogram Hamnporten (2013) om att genomföra en större stadsomvandling genom att riva och ersätta delar av den befintlig byggnaden och uppföra stadskvarter med exempelvis bostäder och förskola.

Området för begäran om planbesked består av en större byggnad i 2-3 våningar som innehåller kontor, padelhall och gymnasieskola samt en liten del för lättare industri. Det finns även ett inbyggt parkeringshus i byggnadens nordöstra del. Längs byggnadens östra del finns en nyare tillbyggnad i 5 våningar som innehåller kontorsbyggnaden World Trade Centre Malmö. Industriverksamheten håller på att avvecklas. Kontorsbyggnaden och parkeringshuset avses inte omvandlas. I öster och i söder omgärdas byggnaden av markparkeringar.

Padelhallen och en gymnasieskolan har tidsbegränsade bygglov som löper ut 2029 respektive 2030. Fastighetsägaren önskar att en ny detaljplan ger förutsättningar för permanenta bygglov.

## Läge och areal

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i sydvästra delen av Västra hamnen och omfattar del av fastigheten Hamnen 21:152. Området utgör cirka 19 000 kvadratmeter.

Området gränsar i väster till bostadsbebyggelse längs Västra Varvsgatan, i norr till kontorsbebyggelse längs Kockums park, i öster till markparkeringar intill Skeppsgatan och i söder till markparkeringar intill Skeppsbyggaregatan.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är del av fastigheten Hamnen 21:152 inom röd markering.

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö 2023 redovisar befintlig blandad stad för det aktuella området. Större delen av Västra hamnen är också utpekad som en del av den framtida innerstaden.

En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

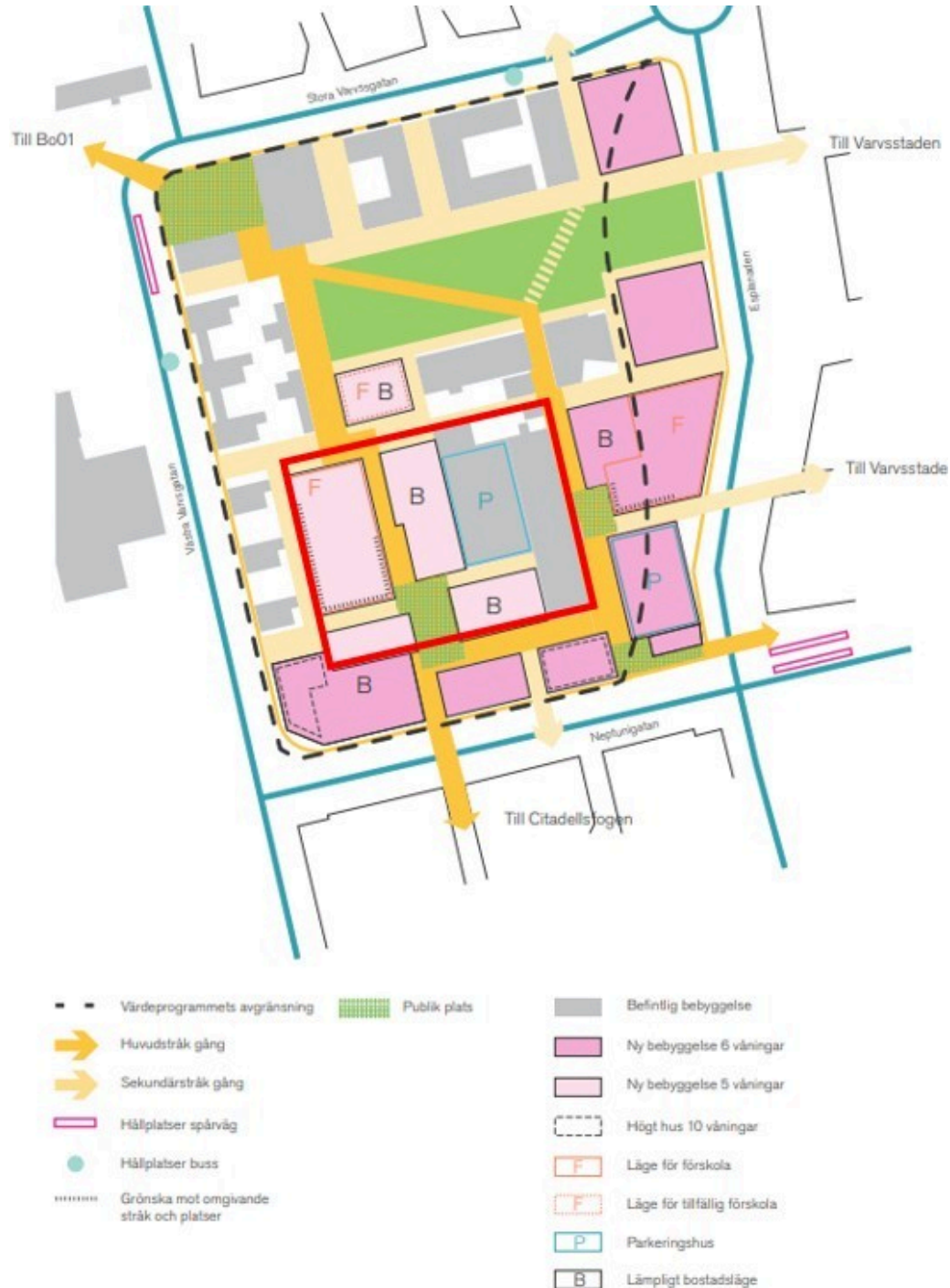
Området för planbeskedet ligger inom uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning det vill säga under +3,2 meter över havet.

## Strukturskiss - Värdeprogram

Planbeskedet omfattas av Värdeprogram Hamnporten från 2013. Programmet ligger till grund för kommande planering och är en överenskommelse mellan fastighetsägaren och Malmö stad, se värdeplan nedan. Planen föreslår att den befintliga byggnaden bryts upp för att skapa flera nya kvarter och stråk genom området. Det som föreslås vara kvar av den befintliga byggnaden är delen med parkeringshus samt kontorsdelen i öster.

På sikt finns en ambition från värdeprogram Hamnporten (2013) om att genomföra en större stadsomvandling genom att riva och ersätta delar av den befintliga byggnaden och uppföra stadskvarter med exempelvis bostäder och förskola. Detta planbesked är ett sätt att utveckla den befintliga byggnaden innan den större stadsomvandlingen inom området ske

Kommande detaljplanearbete behöver utreda behov och lokalisering för en eller flera förskolor inom området Hamnporten. Detta då värdeprogrammet pekar ett läge för en förskola inom området för planbeskedet.



Värdeplan från Värdeprogram Hamnporten 2013, befintlig byggnad inom rödmarkering

## **Storstadspaketet**

Området för planbeskedet ligger inom storstadspaketets influensområden för busslinjerna 3, 8 och 10.

## **Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer**

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

### **Riktlinjer för levande bottenvåningar**

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23).

Fokus för riktlinjerna är framför allt ny bebyggelse. Riktlinjerna ska dock även vara vägledande vid hantering av befintliga lokaler i äldre bebyggelse. Planbeskedet innebär att en befintlig byggnad föreslås få ett mer publikt innehåll. Detta innebär att byggnaden bör få flera nya entréer, det är viktigt att dessa utformas inbjudande och placeras i strategiska lägen för ökad orienterbarhet och upplevelse av trygghet.

## **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, Dp 4851, medger kontor och lätt industri för aktuellt område. Planbeskedet berör del av av gällande detaljplan som gäller för den befintliga byggnaden. Övriga delar av Dp 4851 medger bostäder längs Västra Varvsgatan. Markparkeringarna söder och öster om befintlig byggnad ligger inom användningarna kontor och lätt industri och är reglerad med plusmark där uthus, skärmtak och dylikt medges.

På markparkeringen direkt söder om området finns ett pågående planarbete, Dp 5703. Planförslaget innebär en förtätning med tre bostadskvarter. Preliminärt kommer denna



detaljplan att vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2025.



*Illustrationsplan för detaljplaneförslag Dp 5703*

## Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust.  
Eftersom området redan är exploaterat bedöms förslaget vara förenligt med riksintresset.

# Övriga planeringsförutsättningar

## Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Området för begäran om planbesked består av en större byggnad i 2-3 våningar som innehåller kontor, padelhall och gymnasieskola samt en liten del för lättare industri. Det finns även ett inbyggt parkeringshus i byggnadens nordöstra del. Längs byggnadens östra del finns en nyare tillbyggnad i 5 våningar som innehåller kontorsbyggnaden World Trade Centre Malmö. I öster och i söder omgärdas byggnaden av markparkeringar.



*Bild från Skeppsbyggaregatan*



*Bild från kvartersgata norr om den befintliga byggnaden*

## **Trafik och mobilitet**

Begäran om planbesked innebär att den befintlig byggnaden föreslås få ett mer blandat och publikt innehåll än dagens kontors- och industriverksamhet. Detta kommer troligen innebära en ökad trafik i området samt ett ökat parkeringsbehov för både bil och cykel. Det utökade parkeringsbehovet för bil bör lösas i det befintliga parkeringshuset eller i andra parkeringshus i närområdet, undantaget är parkeringsplatser för rörelsehindrade som behöver anordnas vid entréer. Markparkeringarna i anslutning till området är ingen långsiktig parkeringslösning.

Det pågående planförslaget (5703) kommer att ändra förutsättningarna för placering av entréer och trafikföring runt den befintliga byggnaden. För markparkeringarna i öster pekar värdeprogrammet ut att ytorna ska förtätas med nya bebyggelsekvarter.

I kommande detaljplanearbete behöver en trafik- och parkeringsutredning tas fram.

## **Teknisk infrastruktur**

Förbindelsepunkter för spillvatten, dagvatten och vatten finns idag i områdets nordvästra hörn, i Jungmansgatan. För vatten och dagvatten finns även förbindelsepunkter i Skeppsgatan i områdets östra sida. De föreslagna ändringar enligt begäran om planbesked bör inte förändra behovet av VA-försörjning mer än eventuellt förändrat behov av förbindelsepunkter.

## **Omgivningspåverkan och risker**

Området för planbeskedet ligger inom uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning det vill säga under +3,2 meter över havet. Kommande detaljplanearbete behöver utreda detta.

Gällande föroreningar har en historisk inventering genomförts för delar av sydvästra delen av byggnaden. Den konstaterar att risk för föroreningar inte kan uteslutas. I samband med planarbetet för Dp 5703 har mark och grundvatten undersökts. Förhöjda halter av bland annat barium, bly, koppar, kvicksilver, PAH, PCB har påträffats. Sannolikheten för föroreningar i mark och grundvatten kan inte uteslutas inom området för planbesked. Mark, grundvatten och byggnader behöver provtas i kommande detaljplanearbete.

# Stadsbyggnadskontorets bedömning

## Bedömning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att den sökande ges ett positivt planbesked. En ny detaljplan enligt planbeskedet bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i sydvästra delen av Västra hamnen och har goda förutsättningar för ett mer funktionsblandat innehåll. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva en ändrad markanvändning inom fastigheten. Begäran om planbesked innehåller ett brett spann av önskemål på användningar; lekland, gymnastiksal, vårdcentral, skola, padel, gym, förrådsverksamhet, lager/logistik i liten skala samt handel. Vilka användningar som är lämpliga behöver specificeras, utredas och hanteras i kommande detaljplaneprovning.

Det slutgiltiga beslutet om planbesked fattas av stadsbyggnadsnämnden. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska vidare inte uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Processen att ta fram en detaljplan innebär en provning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

## Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2026 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2029.