

Ändring av detaljplan för fastigheten Aktern 5 i Västra hamnen

Samråd

PLANBESKRIVNING



Sammanfattning

Denna planändring gäller detaljplan Dp 5058, som fick laga kraft 2010. Ändringen gäller enbart fastigheten Aktern 5.

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra gymnasieskola och vuxenutbildning i befintlig byggnad.

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

Tidplan för detaljplanearbetet är preliminärt samråd april 2026, granskning september 2026 och antagande december 2026.

Föreslagen ändring av detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande detaljplans övergripande syfte och innebära en begränsad förändring av markanvändningen.

En ändring av detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ändring av detaljplan

Bakgrund till ändringen

Gällande detaljplan (Dp 5058) från 2010 anger kvartersområde för bostadsändamål för fastigheten. I bottenvåning utmed Västra Varvgatan ska centrumfunktioner anordnas, så som kontor (ej hotell) och service. Marken får underbyggas med parkeringsgarage. Avsikten när detaljplanen togs fram var att riva befintlig bebyggelse inom fastigheten Aktern 5 för att ge plats åt ett bostadskvarter, vilket inte har genomförts.

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att göra det möjligt att bedriva gymnasieskola och vuxenutbildning i befintlig byggnad inom fastigheten Aktern 5. Skolverksamhet har bedrivits på fastigheten sedan 2003 och befintlig byggnad är väl anpassad och funktionell för pågående användning. Genom planändringen kan befintlig skolverksamhet få permanent bygglov och utveckla sin verksamhet, vilket bedöms som positivt för områdets utveckling.

Befintlig markanvändning *bostad* och *centrum* omprövas inte, utan enbart lämpligheten att addera *gymnasieskola och vuxenutbildning*.

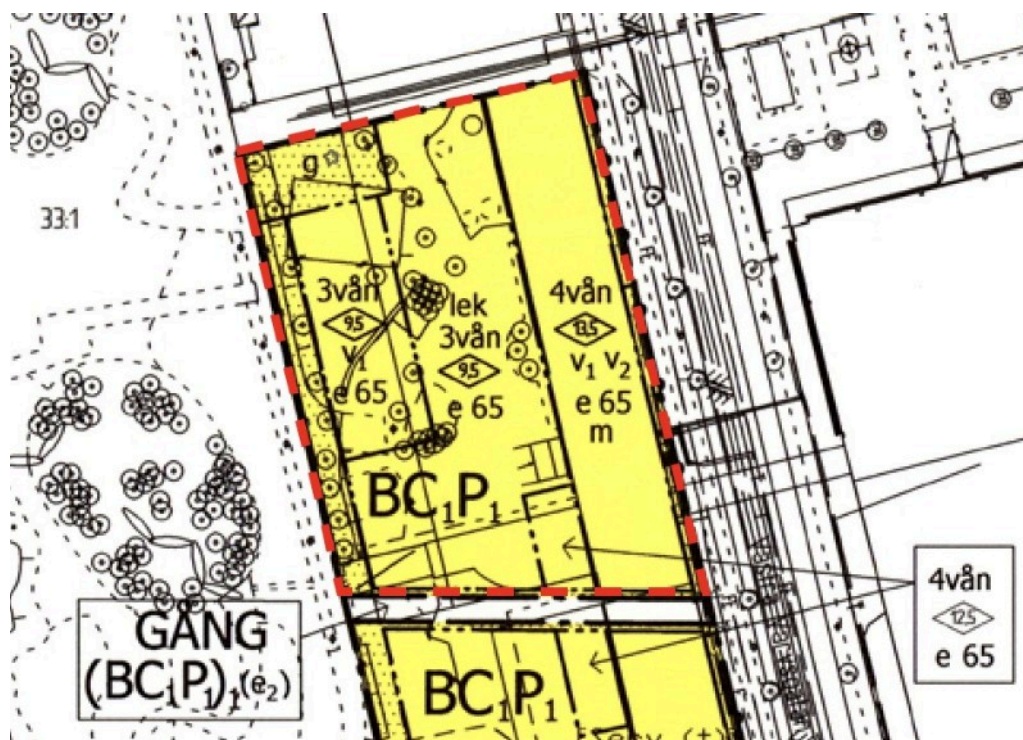
Ändringens innebörd och motiv till regleringar

Denna ändring av plankartan gäller del av detaljplan Dp 5058, som fick laga kraft 2010.

Genom ändringen av detaljplanen medges gymnasieskola och vuxenutbildning (S₁) inom del av planområdet.

Egenskapsbestämmelse v₂ ändras. BC₁P₁ gäller fortsatt.

Aktuellt område för ändringen är fastigheten Aktern 5.



Ändringen av plankartan gäller området markerat med röd streckad linje inom del av detaljplan Dp 5058.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Byggnaders användning

S₁ - Gymnasieskola och vuxenutbildning

Ny användning möjliggör gymnasieskola och vuxenutbildning. Planbestämmelsen motiveras av att skolverksamhet bedrivits på fastigheten sedan 2003 och att befintlig byggnad är väl anpassad och funktionell för pågående användning. Genom bestämmelsen kan befintlig skolverksamhet få permanent bygglov och utveckla sin verksamhet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

~~**v₂ - Bottenvåningens rumshöjd ska vara minst 3,4 m och bärande bjälklag ska ansluta till gatunivå.**~~

v₂ - För ny byggnad gäller att bottenvåningens rumshöjd ska vara minst 3,4 m och bärande bjälklag ska ansluta till gatunivå.

Motivet till justeringen av planbestämmelsen är att befintlig byggnad på fastigheten inte ska vara planstridig.

Bedömning av miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har hållits med länsstyrelsen. Malmö stad gör bedömningen att ändring av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808). En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att genomföras. Miljöfrågorna är integrerade i detaljplaneprocessen och behandlas i detta dokument.

Konsekvenser av ändringen

Stadsbild

Förutsättningar

Befintlig byggnad inom fastigheten är en till tre våningar hög. Fasaden mot Västra Varvsgatan är lång och sluten 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.



Orienteringskarta, flygfoto från 2025. Fastigheten Aktern 5 som är aktuell för planändring är markerad med röd linje.

Konsekvenser

Planändringen innebär ingen förändring av bebyggelsens tillåtna höjder eller av den totala byggrätten. Ändringen avser endast användningen av befintlig byggnad. Förslaget till ändring av detaljplanen förändrar därmed inte stadsbilden.

Barnperspektiv

Förutsättningar

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 för elever.

Konsekvenser

Planändringen möjliggör gymnasieskola och vuxenutbildning. En gymnasieskola i ett centralt och kollektivtrafiknära läge kan underlätta elevers resor och vardag. Användningen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn och unga.

Trafik och mobilitet

Förutsättningar

I anslutning till fastigheten finns gång- och cykelbanor. Längs Västra Varvsgatan finns separerad cykelväg och i Ankarparken finns en kombinerad gång- och cykelväg.

Fastigheten angörs med biltrafik från Västra Varvsgatan. Direkt norr om fastigheten finns en körbar yta inom fastigheten Bilen 27, vilken enligt gällande detaljplan ska vara anordnad för gemensamt ändamål. Fastigheten kan därmed även angöras från norr.

Cykelparkering finns på fastighetens södra del, mot Aktergången. Fastigheten saknar i dagsläget parkering för bil. Gällande detaljplan medger underjordiskt garage.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är belägen cirka 200 meter från planområdet.

Konsekvenser

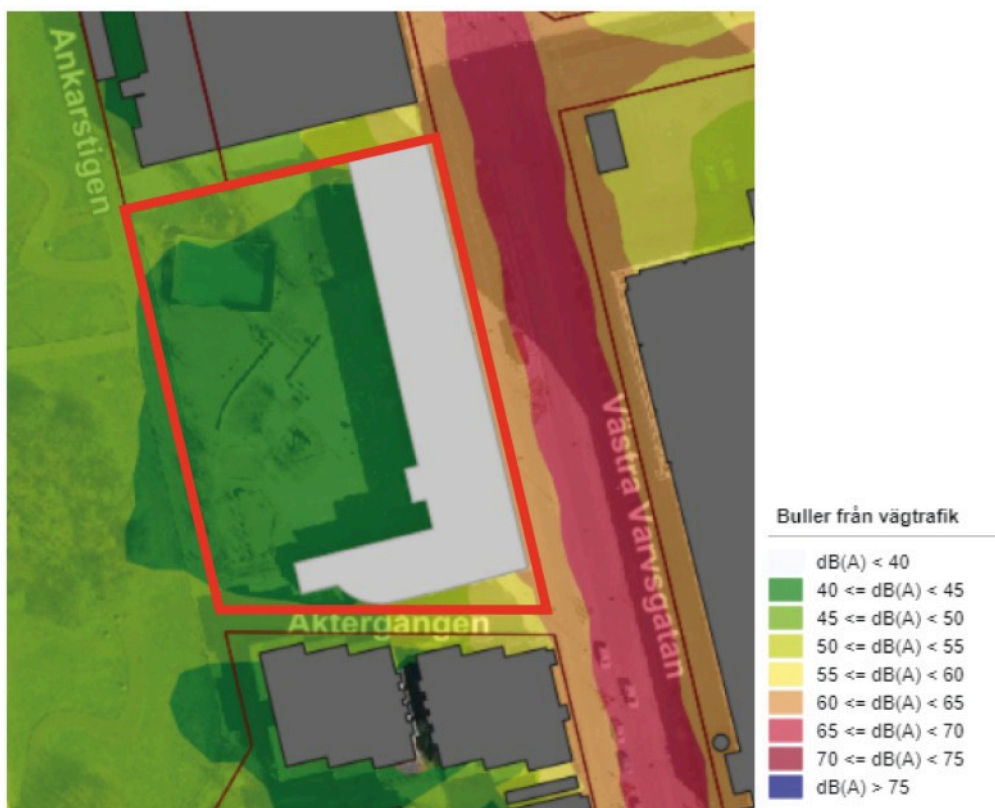
Den trafik som kan tillkomma till följd av planändringen bedöms kunna hanteras inom befintlig gatustruktur.

Buller

Förutsättningar

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. På skolgården når bullernivåerna 45-50 db(A) ekvivalent ljudnivå.



Kartering Malmö stad som visar beräknad nivå för omgivningsbuller från kommunala gator två meter ovan mark. Fastigheten Aktern 5 är markerad med röd linje.

Konsekvenser

För skolbyggnader finns inga riktvärden för trafikbuller utomhus vid fasad. På skolgård är riktvärdet 55 dBA för "övriga vistelseytor inom skolgården" och 50 dBA för "lek, vila och pedagogisk verksamhet". Båda riktvärdena uppfylls på hela skolgården.

Klimatanpassning

Förutsättningar

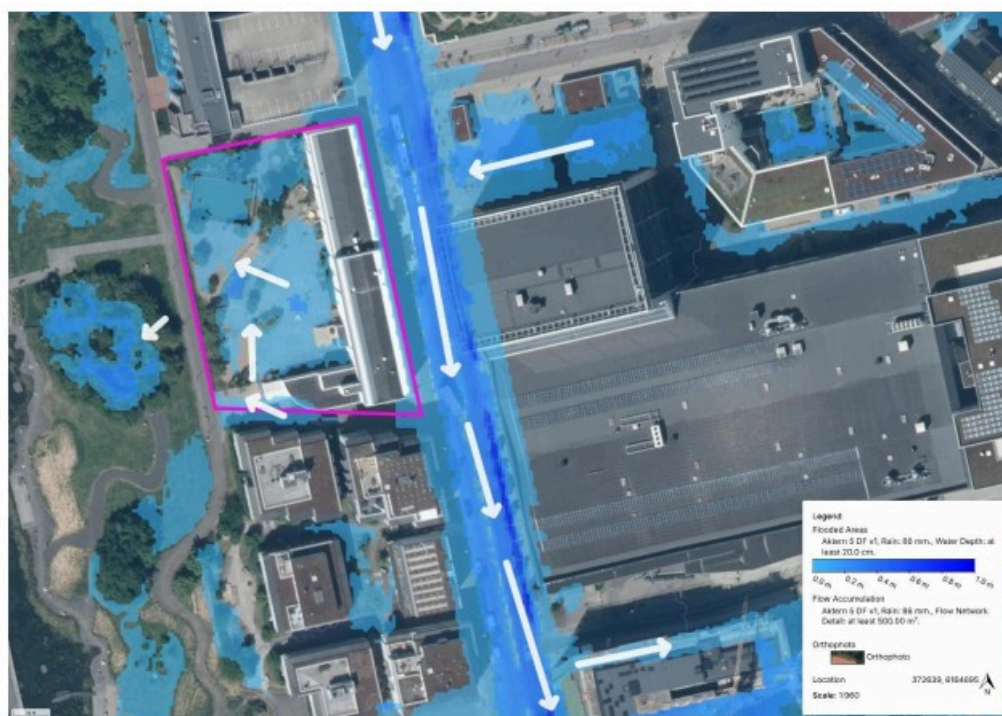
En skyfallsutredning har tagits fram av PE Teknik & Arkitektur (2025). Den visar vilka risker för översvämning till följd av skyfall och stigande havsnivåer som gäller för fastigheten

Aktern 5. Utredningen utgår från ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 och sex timmars varaktighet.

Planområdet är idag bebyggt med en byggnad som används för gymnasieskola. Fastigheten utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av byggnad och skolgård, vilket påverkar avrinningen vid kraftig nederbörd. Byggnaden har källarvåning med trappnedgång mot Västra Varvsgatan, där tekniska installationer, undercentral och ställverk är placerade. Den del av fastigheten som vetter mot Ankarparken är obebyggd och utgörs av öppen gårdsyta.

Västra Varvsgatan utgör en tydlig primär skyfallsled där vatten transporteras i nord–sydlig riktning. Vid kraftiga regn kan vattenansamling uppstå längs gatan, med lokalt höga vattendjup. Vid skyfall kan även vatten från omkringliggande områden ledas mot planområdet, vilket särskilt påverkar den västra delen av fastigheten där lågpunkter förekommer i anslutning till den befintliga byggnaden.

För stigande havsnivåer tillämpas Malmö stads dimensionerande nivå om +2,71 meter för år 2125 enligt *Strategi för kustskydd* (Malmö stad, 2023). Befintliga marknivåer inom planområdet uppgår generellt till omkring +3,0 meter.



Befintliga avrinningsförhållanden inom och i anslutning till planområdet. Vita pilar illustrerar de huvudsakliga ytliga avrinningsvägarna, medan blåmarkerade ytor visar lågpunkter där vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd (86mm). Fastigheten Aktern 5 är markerad med rosa linje.

Konsekvenser

Skyfallsutredningen visar att fastigheten Aktern 5 ligger i en relativt skyddad position i förhållande till den primära skyfallsleden längs Västra Varvsgatan. Huvuddelen av fastighetens gårdsyta uppvisar begränsad vattenansamling, under cirka 0,2 meter vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4. Detta bedöms vara godtagbart utifrån befintliga förutsättningar, eftersom området redan är bebyggt och detaljplaneändringen inte innebär någon väsentlig förändring av markanvändningen.

Den mest utsatta punkten inom planområdet är trappnedgången till källarvåningen vid Västra Varvsgatan. Vid skyfall kan vattennivån lokalt nå cirka +2,74 meter, vilket överstiger den lokala marknivån vid trappnedgången som är cirka +2,63 meter. Det finns risk för vatteninträngning till källarvåningen vid kraftiga skyfall.

För att uppfylla Malmö stads krav för samhällsviktig verksamhet rekommenderas att trappnedgången skyddas genom nivåhöjning eller vattentät barriär till minst +2,80 meter. Backventiler bör installeras på avloppsledningar från källarvåningen och befintlig pumpkapacitet bör säkerställas genom kontinuerligt underhåll. Höjdsättningen inom fastigheten bör kontrolleras så att vatten leds bort från fasader. Vid behov kan mindre justeringar av marknivån inom gårdsytan användas för att skapa kontrollerad fördröjning av ytvatten.

Befintliga tekniska lösningar, såsom undergolv i teknikrum och pumpaggregat, bidrar redan idag till att skydda installationer mot vattenpåverkan. Dessa kan vid behov kompletteras med temporära skyddsåtgärder vid entréer och andra utsatta öppningar. Sammantaget bedöms konsekvenserna av skyfall kunna hanteras.

Fastigheten Aktern 5 ligger utanför de primära översvämningssområdena vid dimensionerande havsnivå +2,71 meter för år 2125. Befintliga marknivåer inom fastigheten uppgår till omkring +3,0 meter. Risken för direkt översvämning från havet bedöms därmed som begränsad. Stigande havsnivåer kan även påverka planområdet genom förhöjda grundvattennivåer samt försämrade möjligheter till avledning av dagvatten vid extrema händelser. Dessa effekter bedöms kunna hanteras genom skyddsåtgärder anpassade till befintlig byggnad. Eftersom detaljplaneändringen inte innebär ny bebyggelse, ändrad höjdsättning eller ökad exploatering bedöms stigande havsnivåer inte utgöra hinder för den föreslagna detaljplaneändringen.

Förorenad mark

Förutsättningar

En bedömning av föroreningsituationen har tagits fram av Sweco (2025). Bedömningen bygger på tidigare utförda undersökningar och inga nya provtagningar har gjorts.

Hela Västra Hamnen har tillkommit genom utfyllnader och har tidigare använts för varvs-, verkstads- och hamnverksamhet. På fastigheten har det tidigare bedrivits verksamheter kopplade till Kockums och SAAB. Sedan 2003 bedrivs skolverksamhet inom fastigheten.

Bedömningen av föroreningsituationen utgår främst från tidigare undersökningar (Sweco, 2000 och Cowi, 2015). I undersökningen från år 2000 redovisas tre provtagningspunkter inom fastigheten Aktern 5. Från dessa har totalt elva jordprov analyserats på olika djup. Av de elva analyserade proverna överskrider tre prover Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Överskridandena avser bly, alifater och PAH på en till två meters djup, alifater och PAH på tre till fyra meters djup samt kadmium på 0,2–1,0 meters djup. För provet på tre till fyra meters djup anges även att alifater eventuellt överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

I undersökningen från 2015 redovisas 24 prov. Av dessa överskrider ett prov riktvärdet för MKM och sex prov riktvärdet för KM. Av de sex prov som överskrider KM är fyra uttagna på mer än en meters djup. Underlaget visar sammantaget på en ringa föroreningspåverkan. Det framgår samtidigt inte tydligt vilka analysresultat som hör till vilka prov eller hur samlingsproverna har sammanställts.

I gällande detaljplan regleras att kvartersmarken ska uppfylla kraven för KM innan den tas i bruk för sitt ändamål. För förorenade områden ska efterbehandlingsplan upprättas och godkännas av miljönämnden innan bygglov beviljas. De generella riktvärdena för KM har därför legat till grund för bedömningen.

Konsekvenser

Föroreningar förekommer över tillämpbara riktvärden för känslig och mindre känslig markanvändning inom aktuell fastighet. För att avgöra om marken är lämplig behöver en fördjupad riskbedömning tas fram utifrån planerad markanvändning i enlighet med aktuell ändring av detaljplanen. Inför en sådan riskbedömning behöver även behovet av en kompletterande miljöteknisk markundersökning utredas närmare.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan

Ändringen av detaljplanen 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.

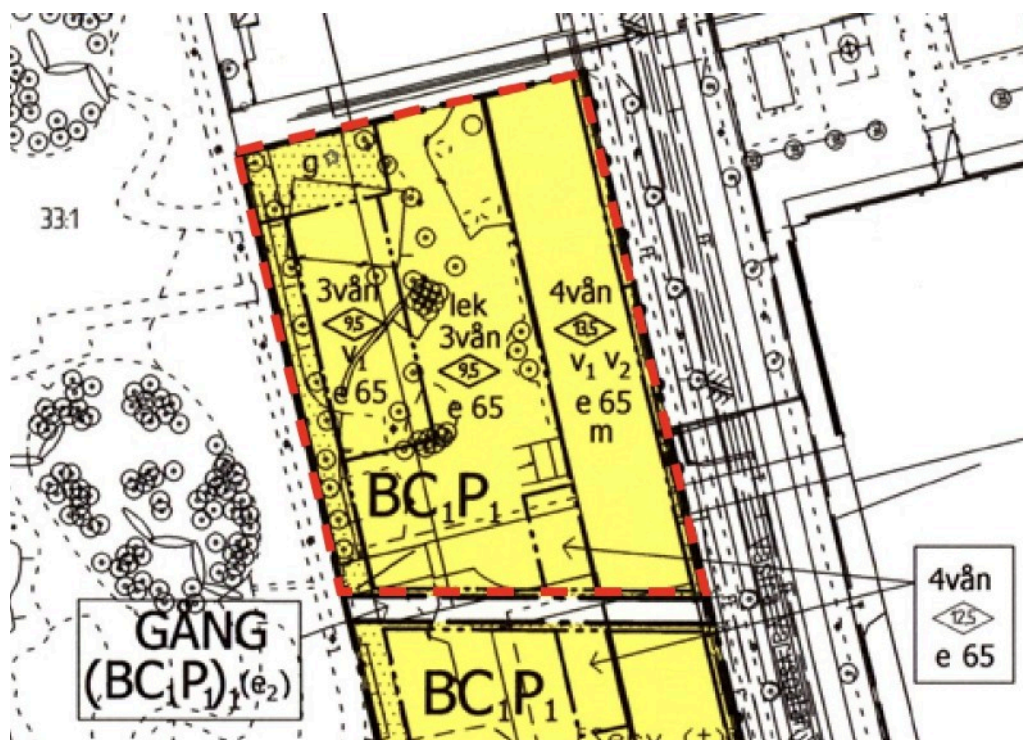
Västra Varvsgatan är i översiktsplanen utpekad som primärt huvudcykelstråk, huvudgata och stomlinje för kollektivtrafik med en hög kapacitet i framtiden.

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.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (Dp 5058) från 2010 anger kvartersområde för bostadsändamål för fastigheten. Enligt detaljplanen ska utöver bostäder centrumfunktioner i bottenvåning utmed Västra Varvsgatan 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 fastigheten Aktern 5 för att ge plats åt ett bostadskvarter, vilket inte har genomförts.



Gällande detaljplan Dp 5058. Aktuellt område för ändring av detaljplanen är markerat med röd linje.

Ändringen påverkar inte byggrätt, byggnadshöjd, exploateringsgrad eller bestämmelser om obebyggd mark. Planens grundstruktur kvarstår och någon förändring av omfattningen av bebyggelsen möjliggörs inte. Mot denna bakgrund bedöms planändringen vara förenlig med gällande detaljplans övergripande syfte.

Riksintresse för högexploaterad kust

Riksintresset för högexploaterad kust har en vid utbredning och omfattar stora delar av Malmö. Riksintresset bygger på att kustområdenas natursköna och kulturellt intressanta områden har ett särskilt stort värde för rekreation, turism, den breda allmänheten samt att dessa värden ska skyddas mot exploatering som gör att de går förlorade. Det gäller framför allt exploatering som större industriella anläggningar och som utesluter allmänheten från att utnyttja områden för strövande, bad med mera. Nyttjandet av marken och vattnet i kustzonen ska karakteriseras av långsiktig hushållning och ske på ett sätt som möjliggör att naturtyper, biotoper och

naturligt förekommande arter kan bevaras i livskraftiga balanserade populationer samtidigt som möjligheten till rekreation och friluftsliv skapas i ett varierat landskap.

Planändringen bedöms inte påverka riksintresset eftersom marken redan är ianspråktagen av befintlig bebyggelse i stadsmiljö.

Planinformation

Standardförfarande

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen. Valet av förfarande har sin grund i att:

- översiktsplanen är aktuell
- planläggningen är förenlig med översiktsplanen
- planläggningen är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planläggningen har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planläggningen har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd och granskning fattas av stadsbyggnadskontoret.

Beslut om antagande fattas av stadsbyggnadsnämnden, eftersom planläggningen inte bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, i enlighet med 5 kapitlet 27 § plan- och bygglagen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den får laga kraft.

Beslutsinformation

- Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsnämnden 2025-08-28.
- Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden 2026-04-29.
- Beslut om granskning avses fattas av stadsbyggskontoret september 2026.
- Beslut om antagande avses fattas av stadsbyggnadsnämnden december 2026.

Digital funktionalitet

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS2020:5), Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och Lantmäteriets nationella informationsspecifikation för detaljplan (version 4.1).

Tillkommande bestämmelser har utformats enligt Boverkets planbestämmelsekatalog daterad 2025-12-01.

Planeringsunderlag och utredningar

Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Malmös stads strategi för kustskydd, 2023
- Mobilitet för Malmö, 2020
- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Skyfallsplan för Malmö, 2017

Utredningar

- Bedömning av markföroreningsituation (Sweco, 2025)
- Fd SAAB-fabriken. Miljöstatus och åtgärdsbehov (Sweco, 2000)
- Vittra – Västra Varvsgatan 22, del av Bilen 20 i Malmö. Sammanställning, riskbedömning samt riskvärdering (Cowi, 2015).
- Skyfallsutredning (PE Teknik & Arkitektur, 2025)