

Detaljplan för fastigheten Trollhättan 6 i Västra hamnen i Malmö

Samråd

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
1 Inledning	4
1.1 Detaljplanens syfte	4
1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
1.3 Huvudmannaskap	4
1.4 Genomförandetid.....	4
1.5 Planområdet	4
1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet.....	5
2 Detaljplanens innehåll.....	7
2.1 Beskrivning av detaljplanen.....	7
2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv	14
2.3 Övergripande avvägningar	21
3 Förutsättningar och konsekvenser.....	22
3.1 Bebyggelse och landskap	22
3.2 Naturvärden.....	28
3.3 Sociala frågor	29
3.4 Service.....	30
3.5 Miljö	31
3.6 Hälsa och säkerhet.....	38
3.7 Trafik.....	46
3.8 Teknisk infrastruktur	48
4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	49
4.1 Gällande planer och program.....	49
4.2 Riksintressen	50
5 Genomförandefrågor.....	51
5.1 Organisatoriska frågor.....	51
5.2 Tekniska frågor.....	51
5.3 Ekonomiska frågor	51
5.4 Fastighetsrättsliga frågor.....	52
6 Utredningar och planeringsunderlag	53
6.1 Utredningar för detaljplanen	53
6.2 Kommunala planeringsunderlag.....	53

Sammanfattning

Planförslaget gör det möjligt att uppföra bostäder, kontor, centrumverksamheter och parkering under mark.

Stadsbyggnadsidén bakom planförslaget är en blandning av bostäder, kontor och centrumverksamheter som tillsammans skapar aktivitet under olika tider på dygnet och året. Bottenvåningarna inom kvarteret ska rymma lokaler för olika typer av verksamheter som bidrar till liv i gaturummen och på kajen. Samtidigt ska platsens kulturhistoriska värden tas till vara genom att delar av befintlig bebyggelse bevaras och utvecklas. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till det historiska sammanhanget.

Konsekvenser av planförslaget:

Stadsbilden påverkas när stora delar av den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts med ny bebyggelse. Ett genomförande av planförslaget innebär en öppnare kvartersstruktur och en tydlig förändring av platsens skala och karaktär.

Kulturvärden påverkas när bebyggelse med kulturhistoriskt värde rivs.

Naturvärden påverkas när träd tas bort i samband med exploateringen. Som kompensation för de träd som fälls planeras nya träd inom planområdet.

Andelen hårdgjord yta minskar och andelen grönska ökar.

Tidplan:

- Beslut om planuppdrag 2023-03-30
- Beslut om samråd 2026-08-26
- Beslut om granskning preliminärt februari 2027
- Beslut om antagande preliminärt september 2027

1 Inledning

Detta kapitel redovisar de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

1.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder, kontor, centrumverksamheter samt parkering under mark. Syftet är också att säkerställa att bebyggelsens bottenvåningar används och utformas på ett sätt som bidrar till att levandegöra omkringliggande gaturum och kaj. Vidare är syftet att säkerställa att befintlig bebyggelse hanteras och att ny bebyggelse utformas så att platsens historiska sammanhang fortsatt är läsbart.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

1.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2026-08-26 att detaljplanen inte medför 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.

1.3 Huvudmannaskap

Kommunen (Malmö stad) är huvudman för allmän platsmark.

1.4 Genomförandetid

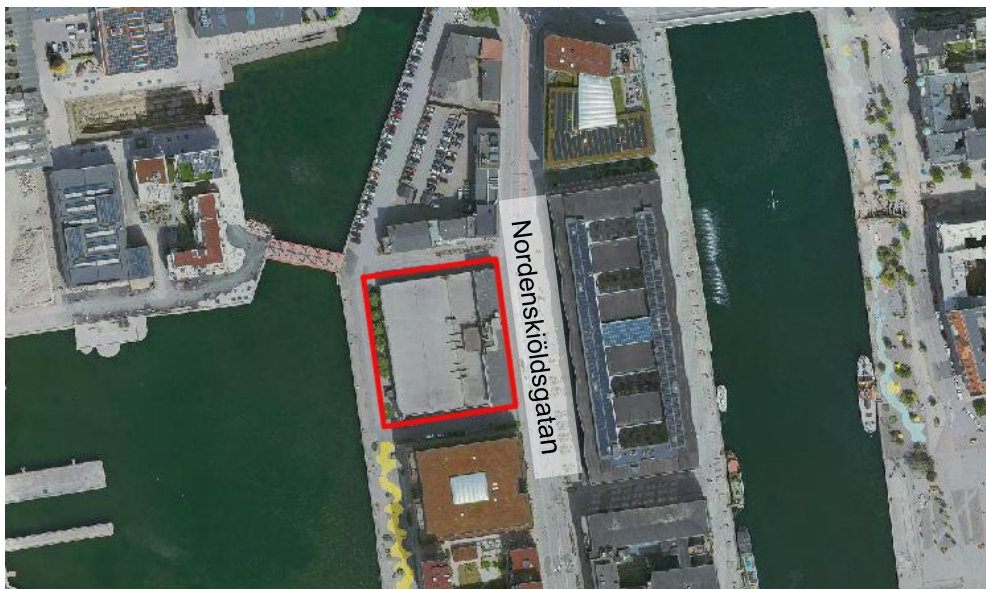
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader) från det att detaljplanen får laga kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut har kommunen rätt att ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan rätt till ersättning för fastighetsägarna.

1.5 Planområdet

Planområdet ligger i delområdet Västra hamnen och utgör en av de sista delarna som utvecklas på Universitetsholmen. Planområdet avgränsas av Beijerskajen i väster och Nordenskiöldsgatan i öster.

Planområdet har en area om cirka 5 100 kvadratmeter. Planområdet omfattar fastigheten Trollhättan 6 och en mindre del av fastigheten Trollhättan 7. Fastigheten Trollhättan 6 ägs av Remulus Sydlandet 14 AB, c/o Skanska Fastigheter Malmö AB. Fastigheten Trollhättan 7 ägs av Skanska Fastighets AB Epic, c/o Skanska Fastigheter Malmö AB.



Ortofoto, 2025, med planområdet markerat med röd linje.

1.6 Planförfarande, planprocess och digital funktionalitet

Planförfarande

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 för planområdet
- planförslaget är förenligt med översiktsplanen
- planförslaget är förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen
- planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan
- planförslaget har inte ett betydande intresse för allmänheten
- planförslaget har inte i övrigt stor betydelse.

Beslut om samråd fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Beslut om 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.

Tidplan för planprocessen

- Beslut om planuppdrag 2023-03-30
- Beslut om samråd 2026-08-26
- Beslut om granskning preliminärt februari 2027
- Beslut om antagande preliminärt september 2027

Digital funktionalitet

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2025-12-01 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

2 Detaljplanens innehåll

Detta kapitel beskriver detaljplanen och hur planområdet är tänkt att fungera och gestaltas. Detaljplanens bestämmelser förklaras och motiveras. Övergripande avvägningar redovisas.

2.1 Beskrivning av detaljplanen

Stadsbyggnadsidé

Planområdet ska rymma olika funktioner som tillsammans skapar aktivitet under olika tider på dygnet och året. Närmast kajen, skyddat från trafiken på Nordenskiöldsgatan och med utblickar över vattnet, planeras huvudsakligen bostäder. Bostäderna ges tillgång till en gemensam gård mitt i kvarteret med tydliga avgränsningar och tillräckliga ytor för växtlighet, gemenskap, lek och annan rekreation. Mot Nordenskiöldsgatan, och klustret av verksamheter längs denna, planeras huvudsakligen kontor.

Bottenvåningarna inom kvarteret ska rymma lokaler för olika typer av verksamheter som bidrar till liv i gaturummen och på kajen. Mot kajen, i ett gynnsamt solläge, kan verksamheter ges möjlighet att ta förgårdsmarken i anspråk för uteserveringar och liknande funktioner, vilket kan bidra till utvecklingen av Beijerskajen som en attraktiv offentlig miljö. Mot Nordenskiöldsgatan föreslås den tidigare slutna bottenvåningen öppnas upp för att öka kontakten mellan ute och inne samt bidra till en tryggare och mer levande gatumiljö.

Platsens historiska sammanhang ska fortsatt vara läsbart i bebyggelsen inom kvarteret. Utgångspunkten är att detta ska ske genom att delar av den befintliga kontorsbyggnaden mot Nordenskiöldsgatan bevaras, men anpassas för att kunna uppfylla dagens funktionskrav och ambitioner om en levande bottenvåning. Mot kajen görs den historiska kontexten läsbar genom att ny bebyggelse utformas med hänsyn till platsens historiska sammanhang.

Befintliga och nya byggnader ska tillsammans forma ett tydligt definierat kvarter som, i samspel med bebyggelsen i omkringliggande kvarter, skapar en tydlig kant mot omgivande gator och kajen. Bebyggelsen anpassas för att skapa ett gott mikroklimat och en god gårdsmiljö, samtidigt som platsens stationsnära läge tas till vara genom ett effektivt markutnyttjande.

Kvarteret nås med bil från Nordenskiöldsgatan. Gående och cyklister når också platsen från Beijerskajen. Parkering ska ske i ett mindre underjordiskt garage som ersätter dagens parkeringsgarage. Förändringen innebär att bebyggelsen får tillgång till dagsljus från två håll och att bottenvåningarna kan användas och utformas på ett sätt som bidrar till liv i gaturummen.

Beskrivning av planförslaget

Allmän platsmark

En liten del av planområdets nordöstra hörn planläggs som allmän plats, gata.

Kvartersmark

Planområdet föreslås byggas om till ett kvarter bestående av kontor, bostäder och verksamhetslokaler. Den nya kontorsverksamheten inryms i en lamell i sju våningar mot Nordenskiöldsgatan. Lamellbyggnadens nedre våningar utgörs av den, delvis bevarade, befintliga kontorsbyggnaden.

Mot Varvsbassängen föreslås två bostadsbyggnader; en lägre volym med längsgående balkonger i sju våningar åt söder och ett högre torn i femton våningar mot norr. Bostadshusens entréplan mot kajen utformas som lokaler för service och verksamheter. Särskild vikt läggs vid lokaler vid hörnen mot kvartersgatan vid fastigheten Trollhättan 7 och Anckargripsgatan samt mot Beijerskajen.

Mellan byggnaderna skapas uterum med olika karaktär. Mot Beijerskajen en mer publik prägel i mötet med kajstråket, medan innergården mellan kontor och bostäder har en mer privat karaktär för de boende.

Planförslaget medger sammanlagt cirka 85 bostäder och 10 kontorslokaler. Centrumverksamhet ska finnas i byggnadernas bottenvåningar, om sammanlagt minst 450 kvadratmeter bruttoarea.

Inom planområdet finns värdefull kulturmiljö i form av en kontorsbyggnad, som har en tidstypiskt utformad och repetitivt uppbyggd fasad. Del av kontorsbyggnaden skyddas i planförslaget genom rivningsförbud.

Mobilitet och parkering

Parkeringsbehovet i planförslaget uppgår totalt till 81 bilplatser och 594 cykelplatser, baserat på parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder.

Parkering för cyklar ska anordnas i källare, i byggnadernas bottenvåningar och på förgårdsmark.

Parkering för bilar ska anordnas i ett underjordiskt parkeringsgarage inom planområdet och i närliggande parkeringshus.

Parkering för rörelsehindrades fordon kan anordnas på förgårdsmark längs byggnadens fasad mot Anckargripsgatan och på kvartersgatan mot fastigheten Trollhättan 7 söder om planområdet.

Angöring för räddningstjänsten, fordon för avfallshantering och leveransfordon kan anordnas längs Anckargripsgatan och på kvartersgatan mot fastigheten Trollhättan 7 söder om planområdet.

Gestaltungsprinciper

Fastigheten Trollhättan 6 har varit föremål för ett parallellt arkitektuppdrag, som underlag till detaljplanearbetet samt kommande bygglovsprövning och genomförande. Det vinnande förslagets gestaltning har sedan bearbetats och ett gestaltungsprogram (Kjellander Sjöberg & Förstberg Ling, 2026) har tagits fram inför samråd av detaljplanen. Gestaltungsprinciperna ska vara vägledande i bygglovsprövningen och regleras delvis i planbestämmelser.

Återbruk

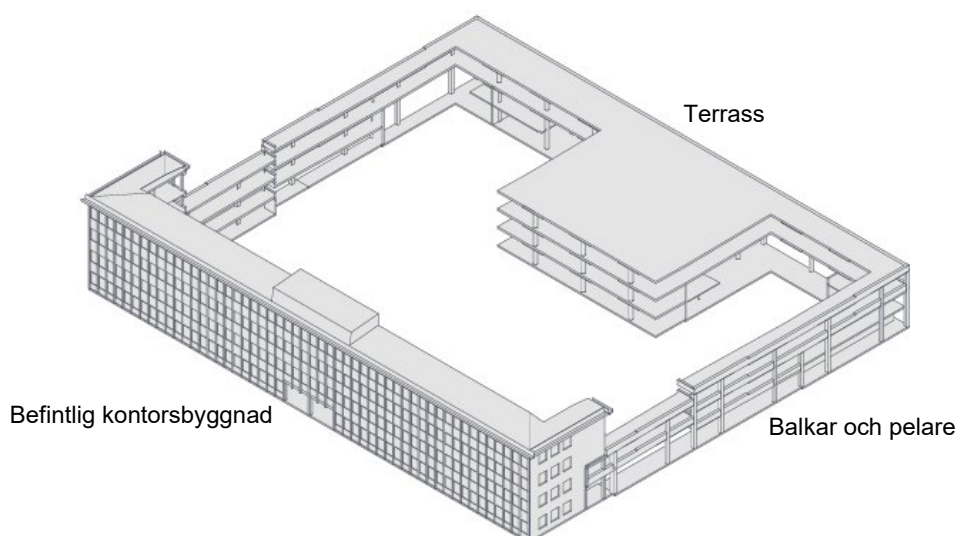
Det befintliga parkeringsdäckets struktur, som omger tre av kvarterets sidor, följer ett ramverk som mot kajen ger en tydlig jämn rytm till fasaden. Betongstrukturen fungerar som ett yttre skelett som bär parkeringsdäcken.

Utgångspunkten för kvarterets gestaltning är återbruk av material, där de tre nya byggnadskropparna ska vävas samman med en bas av återbrukade byggnadsdelar. Mot Nordenskiöldsgatan ska basen utgöras av den befintliga kontorsbyggnaden. På övriga sidor ska basen bestå av den återuppbyggda betongstrukturen från parkeringsdäcken och lagerbyggnaden.

Återuppbyggnaden utförs med accentuerade skarvar och, vid behov, nyproducerade element som får ett uttryck som skiljer sig något från de återbrukade för att göra tidslagren läsbara.

Planbestämmelse som reglerar gestaltungsprinciper:

- Ramverk, bestående av balkar och pelare, ska finnas och binda samman byggnadskropparna inom kvarteret. Mot Beijerskajen ska ramverket innehålla en beträddbar yta som kan användas som terrass.
(Planbestämmelse f₃)



Schematisk illustration över ramverket. Illustration Kjellander Sjöberg/Förstberg Ling

Fasadutformning

Kontorsbyggnad

Mot Nordenskiöldsgatan ska basen utgöras av den befintliga kontorsbyggnaden, där fasaden ska hanteras med varsamhet och återställas till sitt ursprungliga uttryck. Andel glas i bottenvåningen ska utökas i enlighet med den befintliga fasadens systematik. Den nya kontorsvolymen, ovanpå den befintliga, ska visuellt trappa tillbaka från Nordenskiöldsgatan i två steg. Volymkompositionen ska göra den befintliga kontorsvolymens takfot tydligt avläsbar, samtidigt som den ska bevara byggnadens karakteristiska horisontalitet.

Planbestämmelse som reglerar gestaltungsprinciper:

- Byggnad får inte rivas, undantaget takkonstruktionen (Planbestämmelse r₁)
- Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska behållas till sin karaktär avseende fasadens vertikala indelning av formgjutna betongelement, bröstningspartier av grönglaserad klinker från plan två, gavlar av betongelement, strikt symmetrisk fönstersättning, centralt placerad och indragen huvudentré. (Planbestämmelse k₁)
- Fasader ska i huvudsak utföras i grönbå kulörer. (Planbestämmelse om utformning för all kvartersmark)



*Exempel på hur kontorsbyggnaden skulle kunna utformas mot Nordenskiöldsgatan.
Illustration Kjellander Sjöberg/Förstberg Ling.*

Bostadsbyggnader

Bostadsbyggnaderna ska utgöras av två byggnadskroppar, en hög vertikal samt en lägre horisontell. Samtliga nya byggnader ska ha fasaduttryck med tydliga horisontella band, men de enskilda byggnaderna får ha individuella drag i hur fasadbanden hanteras. I det lägre bostadshuset ska de blågröna banden utgöras av utanpåliggande balkonger, i det högre som ett inflätat element, där vertikala pilastrar passerar utanför banden.

Planbestämmelse som reglerar gestaltungsprinciper:

- Balkonger får endast finnas i byggnadens hörnlägen, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån. Balkongerna ska vara indragna i fasadliv. Gäller det högre bostadshuset (Planbestämmelse f₅)
- Teknikutrymme, hisstopp samt tekniska installationer som exempelvis ventilationshuvar och aggregat ska integreras i byggnadens gestaltning (Planbestämmelse om utformning för all kvartersmark)
- Balkong får mot förgårdsmark/allmän plats endast glisas in i fasadliv (Planbestämmelse om utformning för all kvartersmark)

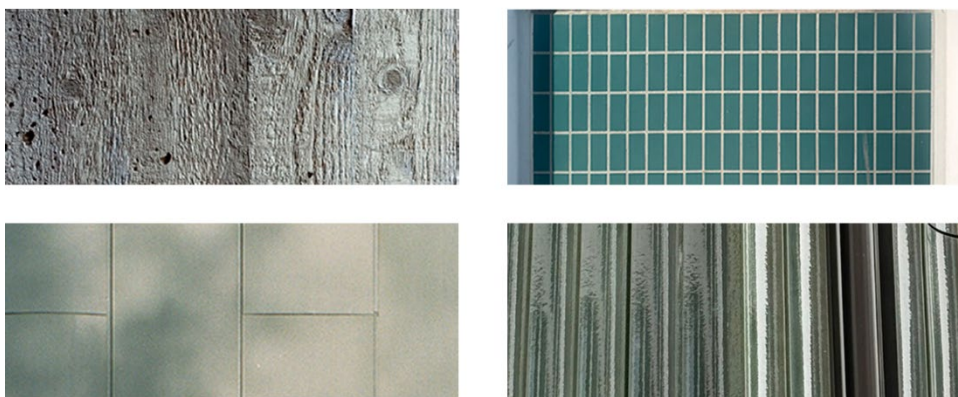


*Exempel på hur bostadsvolymerna, och ramverket, skulle kunna utformas mot Beijerskajen.
Illustration Kjellander Sjöberg/Förstberg Ling.*

Material och kulör

Kvarterets bas ska ha ett uttryck nära originalutformning. Kontorsfasadens keramiska plattor och v-formade pilastrar, samt parkeringsdäckens brädformsgjutna betongramverk och fyllnadstegel ska i så stor utsträckning som möjligt återgestaltas.

De nya byggnaderna ska ha en blågrön kulör som anknyter till ett karaktäristiskt tema på platsen.



Keramik, metall och återbrukad betong är exempel på intressanta fasadmaterial. Bild Kjellander Sjöberg/Förstberg Ling

Planbestämmelse som reglerar gestaltningsprinciper:

- Fasader ska i huvudsak utföras i grönblå kulörer. (Planbestämmelse om utformning för all kvartersmark)

Bottenvåning

Bebyggelsens bottenvåning ska utformas med särskild omsorg och på ett sätt som främjar kontakt mellan inne och ute.

Planbestämmelse som reglerar gestaltningsprinciper:

- Fasad vid lokal för centrumverksamhet i bottenvåning ska mot förgårdsmark/allmän plats och fastigheten Trollhättan 7 till stor andel utformas i material med hög genomsiktighet. (Planbestämmelse om utformning för all kvartersmark)
- Minst tre entréer ska finnas vardera mot Nordenskiöldsgatan i öster och Beijerskajen i väster. Minst två entréer ska finnas mot Anckargripsgatan i norr. (Planbestämmelse om utformning för all kvartersmark)
- Entré till bostädernas trapphus ska vara genomgående och ansluta bostadsgård och förgårdsmark mot allmän plats. (Planbestämmelse om utformning för all kvartersmark)

Markplan och grönska

Mellan byggnaderna ska uterum skapas av olika karaktär. Mot kajen ska ett mer utåtriktat uterum skapas, medan innergården ska utformas som mer privat och primärt till för de boende. Betongelement från den del av bebyggelsen som rivs kan exempelvis användas som bänkar, trappor eller lekutrustning. Grönskan ska ges utrymme att ta plats, både på gården och på förgårdsmark.

Planbestämmelse som reglerar gestaltungsprinciper:

- Gårdsbjälklag över underjordiskt garage ska dimensioneras så att bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 0,80 meter på minst 20 % av gården. (Planbestämmelse b₂)
- Uteplats för kontor/centrumverksamhet får uppgå till högst 130 kvadratmeter av gården. (Planbestämmelse s₅)



Exempel på hur uterummet mot Beijerskajen skulle kunna se ut. Illustration Kjellander Sjöberg/Förstberg Ling

2.2 Detaljplanens bestämmelser med motiv

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

GATA

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Motivet till bestämmelsen är att en utstickande del av fastighetens nordöstra hörn ska omvandlas från kvartersmark till allmän plats, så att kommunen kan ansvara över driften av gatan.

Kvartersmark

B - Bostäder

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att uppnå en högre grad av funktionsblandning i området, då Universitetsholmen idag består till stor del av kontor och verksamheter. Bostäder kompletterar de andra funktionerna i området och bidrar med liv och rörelse.

C - Centrum

Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en blandning av offentliga funktioner och service.

E₁ - Nätstation

Bestämmelsens index begränsar användningen till nätstation.

Motivet till bestämmelsen är att försörja området med el.

K - Kontor

Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra att kontorsbyggnad kan uppföras.

Egenskapsbestämmelser

Kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

”Prickmark” - Marken får inte förses med byggnad, undantaget ramverk enligt bestämmelse f₃. Marken får underbyggas inom egenskapsområde b₄

Motivet till bestämmelsen är att hålla vissa ytor fria från bebyggelse för att möjliggöra bland annat förgårdsmark. Motivet är också att säkerställa att byggnader placeras på ett visst sätt i förhållande till sin omgivning.

ö₁ - Marken får inte förses med byggnad, undantaget källare och/eller underjordisk parkering med tillhörande ramp. Därutöver får ramverk och balkonger finnas enligt bestämmelse f₃ och f₅.

Motivet till bestämmelsen är att skapa en bostadsgård med utrymme för grönska och rekreation.

ö₂ – Marken får inte förses med byggnad. Balkonger får finnas, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att balkonger uppförs på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån och möjliggöra förgårdsmark med plats för till exempel cykelparkering och plantering.

Byggnaders användning

s₁ - I bottenvåning ska en eller flera lokaler finnas för centrumverksamhet om sammanlagt minst 160 kvadratmeter bruttoarea. Lokal/er ska placeras mot väst

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan och kajen, så att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas i dessa.

s₂ - I bottenvåning ska en eller flera lokaler finnas för centrumverksamhet om sammanlagt minst 200 kvadratmeter bruttoarea. Av dessa ska minst 50 kvadratmeter bruttoarea placeras i hörnläge mot Nordenskiöldsgatan/Anckargripsgatan i norr och minst 50 kvadratmeter bruttoarea placeras i hörnläge mot Nordenskiöldsgatan/fastigheten Trollhättan 7 i söder.

Motivet till bestämmelsen är att skapa ett levande gaturum genom att aktivera bottenvåningen mot Nordenskiöldsgatan, så att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas längs Nordenskiöldsgatan och omkring kvarteret i stort.

s₃ - I bottenvåning ska en eller flera lokaler finnas för centrumverksamhet om sammanlagt minst 90 kvadratmeter bruttoarea. Lokal/er ska placeras mot väst

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bottenvåningen ges ett innehåll som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan och kajen, så att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas i dessa.

s₄ – Indragen våning enligt bestämmelse h1 och h2 får inte användas för enskilda bostäder

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för gemensamma utrymmen på den indragna våningen, till exempel gemensamhetslokal för de boende.

s₅ - Uteplats för kontor/centrumverksamhet får uppgå till högst 130 kvadratmeter av gården

Motivet till bestämmelsen är att begränsa utbredningen av uteplats för kontor/centrumverksamhet, så att de boende har tillgång till en gemensam utemiljö för rekreation och social samvaro.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 52,5 meter. Utöver högsta nockhöjd och högsta antal våningar får en indragen våning uppföras. Våningen får ha en egen nockhöjd av högst 4,0 meter och ska utföras indragen minst 3,0 meter från fasadliv från samtliga fasader

Motivet är att möjliggöra en särskilt hög byggnad i stadsdelen som utmärker sig i stadsbilden och bidrar till Malmös stadssilhuett. Regleringen av omfattning och indrag av takvåningen syftar till att minska den upplevda skalan på bebyggelsen mot gator samt gång- och cykelstråk, samt att plats ska ges för en takterrass som medger utevistelse på taket.

h₂ - Högsta nockhöjd är 27,0 meter. Utöver högsta nockhöjd och högsta antal våningar får en indragen våning uppföras. Våningen får ha en egen nockhöjd av högst 4,0 meter och ska utföras indragen minst 3,0 meter från fasadliv från samtliga fasader

Motivet till bestämmelserna är att möjliggöra bebyggelse som motsvarar omgivande byggnaders höjd. Regleringen av omfattning och indrag av takvåningen syftar till att minska den upplevda skalan på bebyggelsen mot gator samt gång- och cykelstråk, samt att plats ska ges för en takterrass som medger utevistelse på taket.

h₃ - Högsta nockhöjd är 13,0 meter

h₄ - Högsta nockhöjd är 32,0 meter.

h₅ - Högsta nockhöjd är 24,0 meter.

h₆ - Högsta nockhöjd är 16,0 meter.

Motivet till bestämmelserna är att befästa befintlig byggnadshöjd och skapa en övergång mellan låg bebyggelse och en högre skala.

Rivningsförbud

r₁ - Byggnad får inte rivas, undantaget takkonstruktionen

Motivet till bestämmelsen är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från rivning. För att möjliggöra påbyggnad är takkonstruktionen undantagen rivningsförbudet.

Skydd mot störningar

m₁ – Nätstation ska placeras och utformas så att dess drift och funktion inte påverkas vid en tillfällig höjd havsnivå upp till + 3,5 meter över nollplanet

Motivet till bestämmelsen är att förebygga skador samt att skydda nätstationen mot översvämning till följd av stigande havsnivåer och extrema väderhändelser.

Utformning

f₁ - Högsta antal våningar är 15, därutöver medges vad som anges i h₁

Bestämmelsen gäller för byggrätter för centrumverksamhet och bostäder med bestämmelsen om högsta nockhöjd 52,5 meter (h₁).

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom planområdet i förhållande till gårdsytornas storlek och planerad parkeringslösning, samt att säkerställa att den tillåtna nockhöjden inte utnyttjas på ett sätt som leder till låga våningshöjder.

f₂ - Balkonger får endast finnas i byggnadens hörnlägen, på lägsta höjd 3,5 meter över marknivån. Balkongerna ska vara indragna i fasadliv.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att balkonger endast uppförs i byggnadens hörnlägen, i linje med framtaget gestaltungsförslag.

f₃ - Ramverk, bestående av balkar och pelare, ska finnas och binda samman byggnadskropparna inom kvarteret. Mot Beijerskajen ska ramverket innehålla en beträddbar yta som kan användas som terrass.

Utgångspunkten för kvarterets gestaltning är återbruk av befintlig betongstruktur. Betongstrukturen får vid behov kompletteras med nya byggnadsdelar.

Motivet till bestämmelsen är att bevara viktiga karaktärsdrag i stadsbilden med anknytning till platsens historiska sammanhang som hamn- och industrimiljö.

f₄ - Högsta antal våningar är 7, därutöver medges vad som anges i h₂

Bestämmelsen gäller för byggrätter för centrumverksamhet och bostäder med bestämmelsen om högsta nockhöjd 27 meter (h₂).

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa ett rimligt antal bostäder inom planområdet i förhållande till gårdsytornas storlek och planerad parkeringslösning, samt att säkerställa att den tillåtna nockhöjden inte utnyttjas på ett sätt som leder till låga våningshöjder.

f₅ - Balkonger får mot bostadsgård skjuta ut högst 2,4 meter från fasadlivet, på lägsta höjd 4,5 meter över marknivån

Motivet till bestämmelsen är att stärka kontakten mellan bebyggelsen och anslutande gaturum och bostadsgård vilket bedöms kunna ge positiva effekter för liv, rörelse och trygghet.

f₆ - Bostäder med del i bottenvåning ska utformas som etagelägenheter

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa goda boendemiljöer i ett centralt läge i staden.

Utförande

b₁ - Lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning ska utföras med minst 3,5 meter mellan bärande bjälklag (från ovansida undre bjälklag till ovansida övre bjälklag).

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig rumshöjd och att bidra till att levandegöra gaturummen.

b₂ - Gårdsbjälklag över underjordiskt garage ska dimensioneras så att bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 0,80 meter på minst 20% av gården

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra underjordisk parkering och samtidigt säkerställa att bjälklaget dimensioneras så att det blir möjligt att plantera lite större träd på innergården.

b₃ - Bottenvåning ska utföras med minst 4,5 meter mellan bärande bjälklag (från ovansida undre bjälklag till ovansida övre bjälklag).

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa tillräcklig rumshöjd och att bidra till att levandegöra gaturummen.

b₄ – Marken får underbyggas

Motivet till bestämmelsen är möjliggöra källare och underjordisk parkering på prickmark.

Varsamhet

k₁ – Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska behållas till sin karaktär avseende fasadens vertikala indelning av formgjutna betongelement, bröstningspartier av grönglaserad klinker från plan två, gavlar av betongelement, strikt symmetrisk fönstersättning, centralt placerad och indragen huvudentré.

Motivet till bestämmelsen är att bevara helhetsintryck och avläsbarhet av byggnadens kulturhistoriska värde som kontors- och lagerbyggnad.

All kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Markparkering får inte finnas, undantaget parkering för rörelsehindrades fordon. Parkering för bilpool får finnas i begränsad omfattning mot fastigheten Trollhättan 7 i söder.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa bilparkering på fastigheten till förmån för rekreativa värden.

Skydd mot störningar

Om ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid (kl. 22.00 - 06.00) på högst 70 dBA. För en bostad med en boarea på maximalt 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgå till 65 dBA. Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid (kl. 06.00 - 22.00). Samtliga angivna ljudnivåer avser frifältsvärden.

Bestämmelsen gäller för bostadskvarteret. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en god ljudmiljö i enlighet med gällande bullerriktvärden vid tiden för detaljplanens framtagande.

Lägsta färdiga golvnivå för nya byggnadsdelar ska vara minst +3,2 meter över nollplanet, respektive minst +3,5 meter för samhällsviktiga funktioner. Nya byggnadsdelar samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. Befintliga byggnadsdelar som bevaras samt nya byggnadsdelar, främst entréer som av tillgänglighetsskäl, inte kan utföras med färdigt golv på +3.2 över nollplanet respektive +3,5 meter, ska utföras med teknisk skyddsanordning i entré och andra öppningar upp till samma nivå.

Skyddsanordningar i entréer och andra öppningar behöver utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Med andra öppningar avses framför allt fönster och ventilationsöppningar där vatten riskerar att rinna in. Detta kan exempelvis vara aktuellt för mindre lokaler för centrumverksamheter såsom butiker och kaféer, entréer till trapphus i bostadshus och underjordiska garage där rampkrönet ligger lågt.

Motivet till bestämmelsen är att förebygga skador samt att skydda byggnader och samhällsviktiga funktioner mot översvämning till följd av stigande havsnivåer och extrema väderhändelser.

Utformning

Loftgång medges inte

Motivet till bestämmelsen är att fler entréer ska placeras i bottenplan mot områdets gator och därmed bidra till att aktivera dessa. Loftgångar riskerar också att försämra möjligheterna till dagsljusinsläpp i bostäderna och öka insynen i de enskilda bostäderna.

Entré till bostädernas trapphus ska vara genomgående och ansluta bostadsgård och förgårdsmark mot allmän platsmark

Motivet till bestämmelsen är att bostäderna ska kunna nås både från gården och gatan och att entréerna ska bidra till att levandegöra gaturummen.

Minst tre entréer ska finnas vardera mot Nordenskiöldsgatan i öster och Beijerskajen i väster. Minst två entréer ska finnas mot Anckargripsgatan i norr.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bottenvåningen utformas med entréer mot flera väderstreck och därmed gynna liv och rörelse kring byggnaden. På så sätt kan byggnaden bidra till att det upplevs tryggt, intressant och stimulerande att vistas i gaturummen och längs kajen. Som entré räknas i detta fall entréer till byggnadens huvudfunktioner, inte entréer till exempelvis miljörum eller teknikutrymmen.

Fasad vid lokal för centrumverksamhet i bottenvåning ska mot förgårdsmark/allmän plats och fastigheten Trollhättan 7 till stor andel utformas i material med hög genomsiktlighet

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en hög interaktion mellan inne och ute, för att främja liv och rörelse i gaturummet.

Fasader ska i huvudsak utföras i grönbå kulörer

Motivet till bestämmelsen är att de nya byggnaderna ska knyta an till platsens kulturhistoriska värden. Blågröna kulörer har tidigare förekommit på flera, numera rivna, byggnader i hamnen och finns även i det befintliga kontorshusets keramiska plattor och patinerade koppar. Färgtemat kan också

läsas i universitetsbyggnaden Orkanens fasad på andra sidan Nordenskiöldsgatan.

Teknikutrymme, hisstopp samt tekniska installationer som exempelvis ventilationshuvar och aggregat ska integreras i byggnadens gestaltning

Motivet till bestämmelsen är att uppnå ett sammanhängande arkitektoniskt uttryck.

Balkong får mot förgårdsmark/allmän plats endast glasas in i fasadliv

Motivet till bestämmelsen är att undvika att bebyggelsens huvudsakliga fasadliv visuellt förskjuts utåt om balkonger kombineras med burspråk, respektive att undvika ett stökigt intryck med dominerande balkonger om balkongerna placeras som frihängande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en genomförandetid som bedöms rimlig utifrån den markanvändning och bebyggelse som detaljplanen medger.

2.3 Övergripande avvägningar

Planområdet är centralt beläget i staden och utgör en av de sista delarna som utvecklas på Universitetsholmen. Universitetsholmen domineras, utöver Malmö universitet, i huvudsak av kontor, vilket innebär att området har större aktivitet dagtid än under övriga delar av dygnet. Planområdet bedöms därför vara lämpligt för en blandning av olika verksamheter. Möjliggörandet av bostäder är en central del i att komplettera området och bidra till liv och rörelse under fler tider på dygnet.

Samtidigt innebär planförslaget en tydlig förändring av platsens skala och karaktär. Stora delar av den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts med ny bebyggelse. Avvägningen i detaljplanen har därför handlat om i vilken utsträckning ny bebyggelse och ett mer effektivt markutnyttjande kan tillåtas, samtidigt som platsens historiska sammanhang fortsatt ska vara läsbart.

Planförslaget innebär inte att den befintliga kulturmiljön bevaras i sin helhet. I stället tas vissa kulturhistoriskt betydelsefulla delar och karaktärsdrag tillvara genom rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser. Sammantaget bedöms planförslaget innebära en påtaglig omvandling, där påverkan på kulturhistoriska värden och stadsbild har vägts mot intresset av att utveckla planområdet med fler funktioner och ett mer aktivt stadsliv.

3 Förutsättningar och konsekvenser

Detta kapitel beskriver planområdet tematiskt, uppdelat på hur platsen ser ut och fungerar idag (Förutsättningar) och hur platsen påverkas efter det att detaljplanen genomförts (Konsekvenser).

Här framgår också hur kommunen har gjort avvägningar och bedömt lämpligheten av markanvändningen på en detaljerad nivå.

3.1 Bebyggelse och landskap

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Inom fastigheten Trollhättan 6 och angränsande kvarter i söder uppfördes kontors- och lagerbebyggelse under slutet av 1950-talet och första hälften av 1960-talet. Bebyggelsen inom kvarteren i söder har därefter rivits och ersatts av ny bostads- och kontorsbebyggelse, medan bebyggelsen inom Trollhättan 6 har bevarats. Bebyggelsen består av en kontorsbyggnad i fyra våningar mot Nordenskiöldsgatan. Innanför denna, mot kajen, finns ett parkeringshus med parkering i fyra plan, varav ett på taket. Närmast kajen rymmer de två nedersta våningarna ytterligare kontorslokaler. Lokalerna är i dag tomma och har endast använts sporadiskt under de senaste åtta åren.



Byggnadens fasad sett från Varvsbassängen.



Byggnadens fasad sett från Nordenskiöldsgatan.

Kvarteret är väl exponerat längs Beijerskajen och Nordenskiöldsgatan, och bebyggelsen utgör en viktig del av inramningen av både Nordenskiöldsgatan och Varvsbassängen. Den byggda miljön kring Varvsbassängen har under senare år förändrats i stor utsträckning i takt med att äldre bebyggelse rivits och ersatts av ny. I dag består bebyggelsen kring Varvsbassängen av en blandning av storskalig och mer småskalig industribebyggelse från olika tidsepoker samt relativt storskalig samtida bebyggelse med bostäder, kontor och universitetsverksamhet.



Flyggy över Varvsbassängen och planområdet sett från söder.

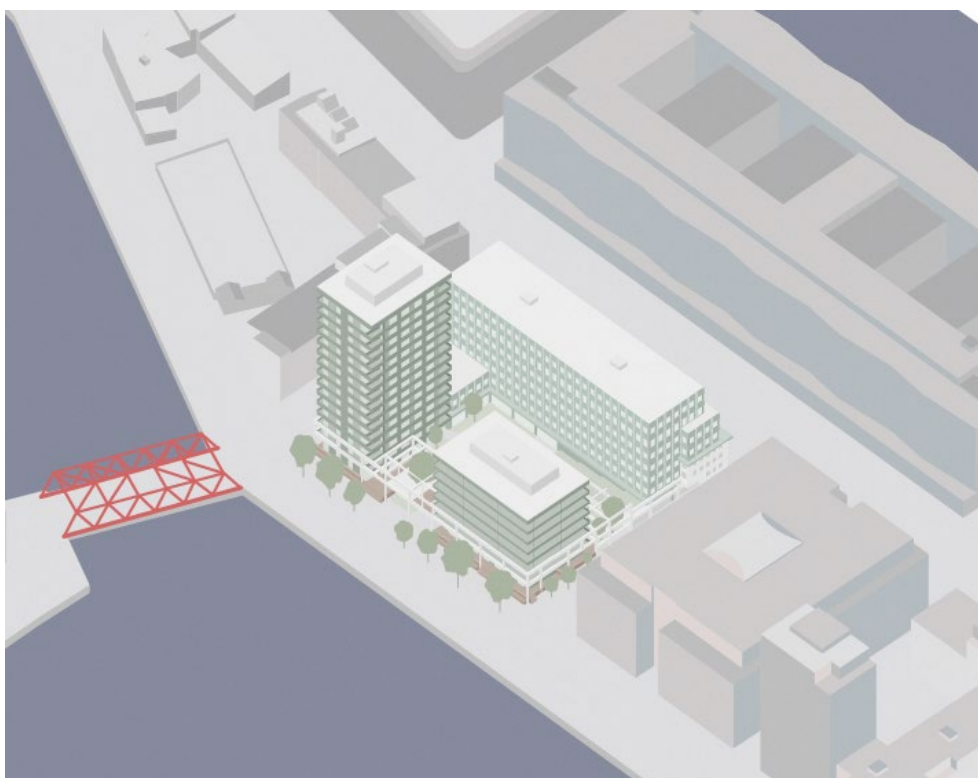
Konsekvenser

Planförslaget innebär att stora delar av den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts med ny bebyggelse. Ett genomförande av planförslaget innebär en

öppnare kvartersstruktur och en tydlig förändring av platsens skala och karaktär.

Mot Nordenskiöldsgatan öppnas den befintliga bottenvåningen upp för att aktivera stråket och skapa visuella kopplingar mellan gata och lokaler. De befintliga strukturerna synliggörs som ett avläsbart historiskt lager.

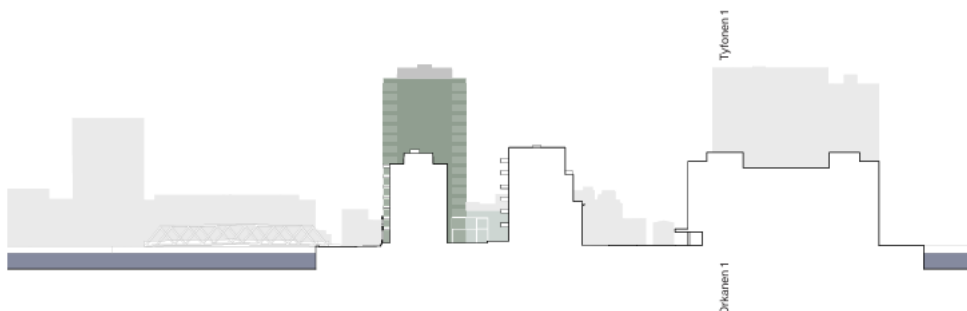
Bostadstornets placering markerar Beijersbrons västra brofäste och ger byggnaden en tydlig roll i stadsbilden längs det framtida cykelstråk där bron och Anckargripsgatan planeras ingå.



Exempel på hur utformning av kvarteret kan se ut. Illustration: Kjellander Sjöberg/Förstberg Ling.

Det nya kvarterets höjder relaterar till närliggande bebyggelse och till omkringliggande högre byggnader. Bostadstornet i nordväst är lägre än Tyfonen 1, Studio. Genom sin höjd och placering kommer byggnaden att vara synlig på långt håll och bli en del av Malmös stadssiluett. Utformningen behöver därför förhålla sig till Malmö stads riktlinjer för höga hus (2021).

Bostadstornet bedöms förhålla sig till riktlinjerna genom att det kompletterar den högre bebyggelse som redan finns i området, tar utgångspunkt i stadsdelens karaktärsdrag, tar hänsyn till befintliga kulturmiljövärden, varit föremål för ett parallellt arkitektuppdrag och ges en hög arkitektonisk kvalitet.



Öst-västlig sektion genom kaj och kvarter. Illustration: Kjellander Sjöberg/Förstberg Ling

Den lägre bostadsvolymens takfot överensstämmer med sin grannes höjd, på fastigheten Trollhättan 7. Den tillagda kontorsvolymen trappar ned mot Nordenskiöldsgatan för att förbättra ljusförhållandena på gatan och samtidigt möta höjden på Orkanen 1.



Nord-sydlig elevation genom kajen. Illustration: Kjellander Sjöberg/Förstberg Ling

Kulturmiljövärden

Förutsättningar

Inom planområdet finns i dag tre sammanbyggda byggnadsdelar, ett fyra vånings kontorshus i öster, ett mellanliggande parkeringshus samt en kontorsbyggnad i väster mot Beijerskajen, ursprungligen uppförd som lagerbyggnad. Samtliga byggnadsdelar uppfördes 1965.

Byggnaderna ingick ursprungligen i en relativt enhetlig bebyggelsemiljö med kontors- och lagerbyggnader uppförda under 1900-talets andra hälft, som karakteriserades av en rationell arkitektur med stomme i synlig betong, ofta vitmålad, med fack av tegel.

Efter den omfattande rivning och nybyggnad som skett på Universitetsholmen sedan 1980-talet är de befintliga byggnaderna några av de sista bevarade kontors- och lagerbyggnaderna från perioden. Genom sin tidstypiska utformning och sitt tämligen orörda exteriöra skick bedöms byggnaderna vara kulturhistoriskt värdefulla och viktiga för områdets historiska läsbarhet, även om den historiska kontexten i dag är fragmenterad.

Värdebärande karaktärsdrag är bland annat kontorsbyggnadens strama modernistiska arkitektur, med huvudfasadens vertikala indelning av formgiutna betongelement och bröstningspartier av grönglaserad klinker. Den grönglaserade klinkern kan, tillsammans med den ärgade kopparfasaden på den kontorsbyggnad som tidigare fanns på fastigheten Trollhättan 7, antas ha påverkat färgsättningen av universitetsbyggnaden Orkanen på andra sidan gatan.

Även de tidstypiska materialvalen, såsom betong, klinker, tegel och koppar, samt den strikt symmetriska fönstersättningen i modernistisk anda bedöms vara värdebärande. Fasaden mot Beijerskajen, som redan har genomgått förändringar, bedöms i de förändrade delarna vara mindre känslig för ombyggnad.

En mer utförlig redovisning av bebyggelsens historik finns i det kulturmiljöunderlag som tagits fram till detaljplanen (Restaurera, 2023).

Konsekvenser

Planförslaget innebär att stora delar av den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts med ny bebyggelse, samtidigt som flera kulturhistoriskt betydelsefulla element tas tillvara och ges fortsatt gestaltande betydelse på platsen.

Kontorsbyggnaden regleras i plankartan med rivningsförbud och fasadkompositionen med varsamhetsbestämmelse. De blågröna kulörerna regleras med utformningsbestämmelse. Genom bestämmelser i plankartan och det gestaltningsprogram som hör till detaljplanen skapas förutsättningar för att betydelsefulla element kan bevaras.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en påtaglig förändring av planområdets kulturhistoriska uttryck, eftersom stora delar av den befintliga bebyggelsen rivs. Påverkan begränsas till viss del genom att delar av kontorsbyggnaden skyddas i plankartan och genom att nya byggnader utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska karaktär.

Gröna och blå strukturer

Förutsättningar

I dag består växtligheten inom planområdet endast av en trädrad med sex oxlar längs fastighetens västra gräns. Krontäckningsgraden i närområdet är låg.

Väster om planområdet finns ett vattenområde, Södra Varvsbassängen. Vattenområdet är tillgängligt för allmänheten.



Trädraden vid fastigheten Trollhättan 6. Bild: Ekologigruppen

Konsekvenser

En trädinventering av den befintliga trädraden med oxlar har genomförts (Ekologigruppen, 2025). Träden uppvisar god vitalitet men bedöms inte ha några större naturvärden. Inget av träden klassas som naturvärdesträd och de saknar i stor utsträckning värdearter och andra karaktärsdrag som tyder på betydelse för biologisk mångfald.

Samtliga sex träd planeras att avverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Nya träd avses planteras i samband med nybyggnation, men det exakta läget är ännu inte fastställt. Ansökan om dispens från biotopskyddet har lämnats in och är under handläggning.

På den gemensamma bostadsgården och förgårdsmarken finns utrymme för inslag av grönska och träd. För att säkerställa en tillräcklig nivå innehåller detaljplanen bestämmelser om att gårdsbjälklaget över det underjordiska garaget ska dimensioneras så att det kan bära ett jorddjup om minst 0,80 meter på minst 20 procent av gården.

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på vattenområdet.

Topografi

Förutsättningar

Planområdet och dess närmsta omgivning är relativt flackt. Markhöjden strax utanför byggnaden på fastigheten Trollhättan 6 ligger mot kajen på cirka +2,1 meter (över nollplanet i höjdsystemet RH2000), men lägre längre ut på kajen

mot vattnet. Mot Nordenskiöldsgatan ligger markhöjden strax utanför byggnaden på cirka +2,5 meter.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga större förändringar av markhöjderna utanför planområdet

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Förutsättningar

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av fyllnadsjord ovan sedimentavlagringar (den ursprungliga havsbotten) följt av lermorän som vilar på kalkberg.

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon.

Konsekvenser

Byggnader behöver inte utföras radonskyddade eftersom planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

3.2 Naturvärden

Naturvärden, naturvårdsplan, områdesskydd, arter att särskilt uppmärksamma och miljöer som omfattas av samrådsskyldighet

Områdesskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken eller förordning om områdesskydd

Förutsättningar

Inom planområdet finns en allé som omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken.

Konsekvenser

Samtliga sex träd planeras att avverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Ansökan om dispens från biotopskyddet har gjorts.

3.3 Sociala frågor

Barnperspektiv

Förutsättningar

Andelen barn som vistas kring planområdet är i dag relativt begränsad, eftersom området domineras av kontor och verksamhetslokaler. Antalet bostäder i närområdet är begränsat och förskole- och grundskoleverksamhet saknas i planområdets direkta närhet.

Konsekvenser

Planförslaget kan bidra till barns vardagsliv genom att en tillgänglig och varierad utemiljö möjliggörs. Gården är bilfri och kan fungera som en gemensam plats för lek, vila och samvaro. Samtidigt innebär gårdens begränsade storlek att utemiljön främst lämpar sig för vistelse och lek i mindre skala.

Gården omges av bostäder med entréer och fönster mot gården, vilket bidrar till överblick och social närvaro. Gårdsmiljön bedöms ge vistelsekvaliteter som tillgång till sol och skugga, skydd mot vind och en god ljudmiljö.

Jämlikhet

Förutsättningar

Planområdet ligger i ett centralt och kollektivtrafknära läge, vilket är positivt för de som inte har tillgång till bil och i stället transporterar sig till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

Området präglas under delar av dygnet och året av begränsad aktivitet, vilket kan påverka upplevelsen av trygghet negativt. Detta är särskilt relevant ur ett jämställdhetsperspektiv, eftersom kvinnor generellt upplever större otrygghet i det offentliga rummet.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att bostäder, arbetsplatser och centrumverksamheter samlas i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik. Gång- och cykelstråk stärker tillgängligheten till området. Den blandade användningen innebär också att området kan användas under en större del av dygnet.

Planförslaget bedöms därmed bidra till en mer jämlik stadsmiljö genom att stärka tillgängligheten och öka den upplevda tryggheten i området.

3.4 Service

Samhällsservice

Förutsättningar

Närmaste kommunala förskola finns cirka 700 meter sydväst om planområdet.

Närmaste kommunala grundskola för årskurs F–3 är Västra skolan på Gamla Väster, cirka 700 meter från planområdet. För årskurs 4–6 finns Västra Hamnen skola vid Varvsparken och för årskurs F–5 finns Österportskolan i Gamla staden. Båda skolorna ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet. Närmaste skola för årskurs 7–9 är Neptuniskolan, som ligger knappt 900 meter sydväst om planområdet längs Neptunigatan.

Närmaste gymnasieskola är Malmö Citadellsgymnasium, cirka 1 kilometer väster om planområdet längs Citadellskajen.

Vårdcentral finns vid Isbergs gata, cirka 400 meter bort. Bibliotek finns vid Masttorget, cirka 1 km bort.

Sammanfattningsvis finns det ett gott utbud av mötesplatser och samhällsservice för alla åldrar i närområdet.

Plats för postanordning

Enligt Post- och telestyrelsens föreskrifter och allmänna råd om utdelning av post, PTSFS 2022:20, bör en postanordning placeras tillsammans med andra postanordningar och där postmottagarna normalt rör sig. Fastighetsägaren ska samråda med PostNord innan utdelning kan påbörjas.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms möjliggöra cirka 85 nya bostäder. De nya bostäderna bedöms generera ett behov av cirka 10 förskoleplatser och cirka 10 grundskoleplatser på lång sikt.

Detta behov är beräknat med antagandet att området klassificeras som innerstad, att planen medger cirka 85 bostäder i flerbostadshus samt att bebyggelsen får en för staden genomsnittlig fördelning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer. På kort sikt kan behovet bli högre, beroende av inflyttningstakten i området. Beräkningen är genomförd i en modell framtagen av stadsbyggnadskontoret 2017.

Behovet av förskola löses genom att det i planområdets närhet finns befintliga förskolor, vilka bedöms ha kapacitet att ta emot barn från planområdet.

Behovet av grundskola löses genom att det i planområdets närhet finns befintliga grundskolor som bedöms ha kapacitet att ta emot dessa barn.

Kommersiell service

Förutsättningar

Närmaste större livsmedelsbutik finns vid Malmö Central, cirka 500 meter öster om planområdet. Närmaste centumbildning med apotek och andra butiker är också Malmö Central, cirka 500 meter öster om planområdet.

Konsekvenser

Detaljplanen omfattar användningen centrumverksamheter, som kan användas för kommersiell service.

Detaljplanens genomförande innebär att fler boende och människor kommer att röra sig i området, vilket innebär ett större underlag för kommersiell service.

3.5 Miljö

Klimatpåverkan

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en kontorsbyggnad i fyra våningar och ett parkeringshus.

Byggaktörerna är medlemmar i LFM30.

Konsekvenser

Delar av befintlig bebyggelse rivs och delar bevaras och byggs om.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ny bebyggelse vilket alltid har en klimatpåverkan.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är VA- ansluten i Nordenskiöldsgatan och Anckargripsgatan.

Konsekvenser

Dagvatten ska hanteras genom att vattnet leds till befintligt ledningsnät för dagvatten. Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor minskar. Gröna och genomsläppliga ytor bidrar med rening och fördröjning av dagvatten. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet.

I plankartan regleras att en gemensam bostadsgård ska uppföras, att en gemensam bostadsgård ska finnas på byggnadens tak och att gårdsbjälklag över underjordiskt garage ska dimensioneras så att bjälklaget kan bära ett jorddjup av minst 0,80 meter på minst 20% av gården.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt.

Recipient för dagvatten från planområdet är Malmö hamnområde.

Malmö hamnområde uppnår idag måttlig ekologisk status. Målsättningen är att måttlig ekologisk status ska uppnås även år 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart, vilket motiverar ett undantag från kravet på god ekologisk status.

Den kemiska statusen klassas i dag som ej god. Målet är att god kemisk status ska uppnås till år 2027. Kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter omfattas av undantag, eftersom förekomsten av dessa ämnen beror på atmosfärisk deposition och långväga luftburna föroreningar som bedöms vara tekniskt omöjliga att åtgärda.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att huvuddelen av planområdet får bebyggas, men området är redan i dag helt hårdgjort. Eventuella tillkommande planteringar bostadsgården och förgårdsmark kan bidra med viss rening av vatten, vilket är fördelaktigt för vattenkvaliteten.

Sammantaget bedöms genomförandet av planförslaget inte ha någon negativ påverkan på möjligheten att nå miljökvalitetsnormen för recipienten.

Luftkvalitet

Förutsättningar

Halterna av kvävedioxid inom planområdet är beräknade till 12-18 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) enligt beräkning gjord av Malmö stad, 2023. Det innebär att miljökvalitetsnormen för utomhusluft, enligt Luftkvalitetsförordningen (2010:447), på högst 40 mikrogram per kubikmeter luft (årsmedelvärde) klaras. Sedan 2015 har miljökvalitetsnormen inte överskridits på någon gata i Malmö, enligt miljöförvaltningens Miljöbarometer.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder, kontor och centrumverksamheter, vilket bedöms medföra en måttlig ökning av antalet trafikrörelser. Av dessa bedöms ett större antal bli resor med hållbara färdmedel, såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik, och därmed bidra till en fortsatt god luftkvalitet. Befintlig parkeringsanläggning kommer att försvinna, vilket totalt sett innebär en minskning av biltrafiken i närområdet.

Planförslaget innebär att högre bebyggelse möjliggörs. Detta ger, tillsammans med kringliggande bebyggelse längs Nordenskiöldsgatan, något sämre förutsättningar för luftens spridning i området. Den förhärskande vindriktningen från sydväst innebär dock att luften normalt inte blir stillastående.

Sammantaget bedöms miljö kvalitetsnormen för utomhusluft inte riskera att överskridas till följd av genomförandet av planförslaget.

Mikroklimat

Förutsättningar

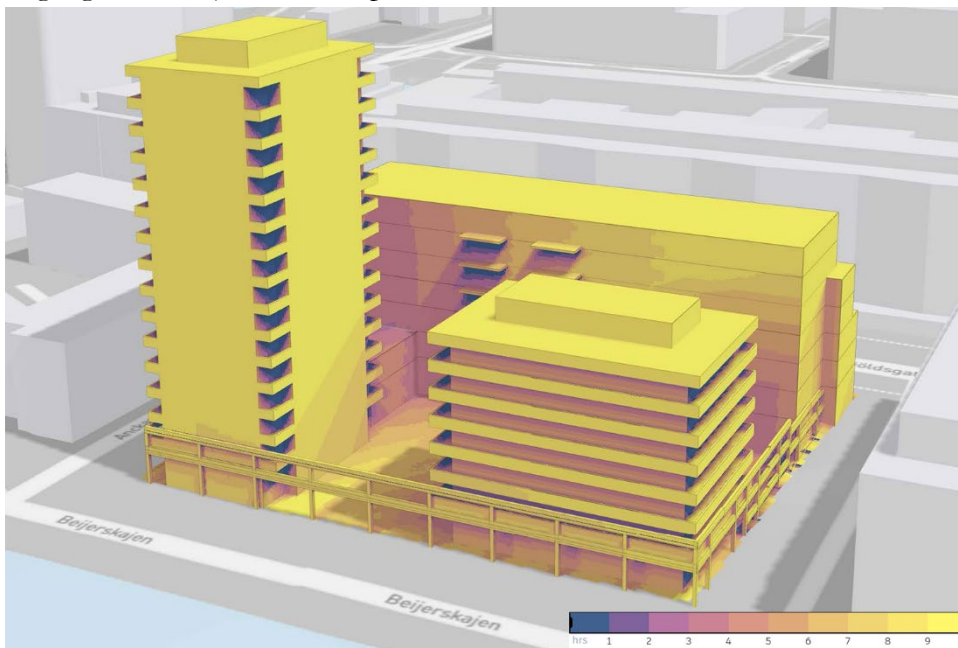
Befintlig bebyggelse inom planområdet är låg i förhållande till omgivningen och har begränsad påverkan vad gäller sol, dagsljus och vind.

En mikroklimatutredning (Kjellander Sjöberg och Förstberg Ling, 2026-05-07) har tagits fram för planförslaget.

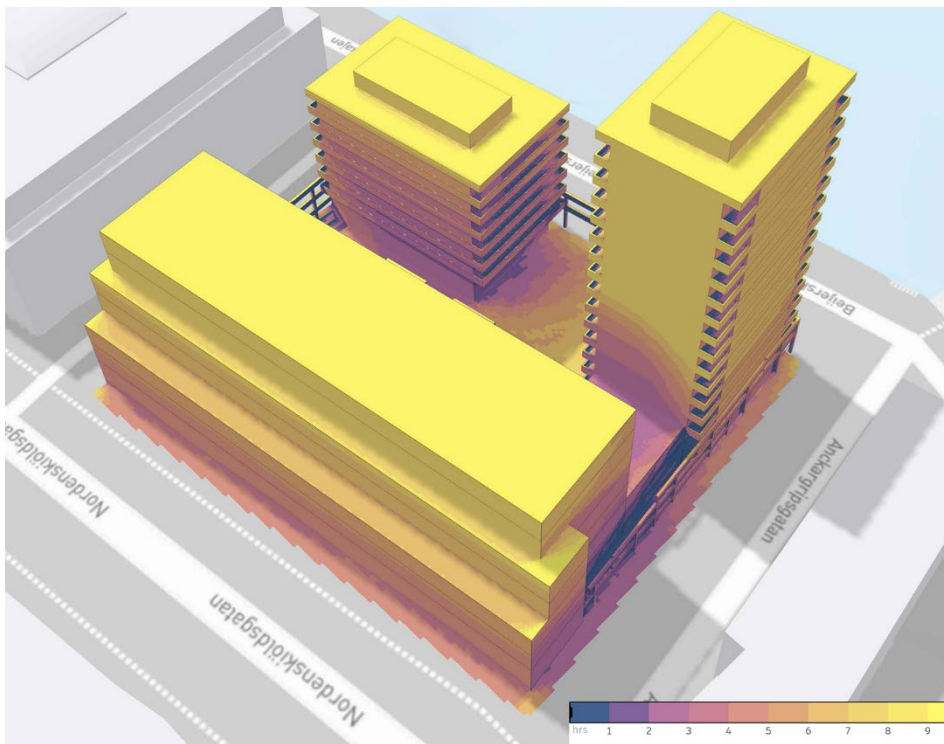
Konsekvenser

Solljus

Den nya bebyggelsen kommer att påverka tillgången till solljus i utemiljöerna mellan husen. Enligt de studier som har genomförts bedöms påverkan på tillgången till solljus vara acceptabel.



Solljusförhållanden med föreslagen bebyggelse. Desto ljusare färg, desto större tillgång på solljus.



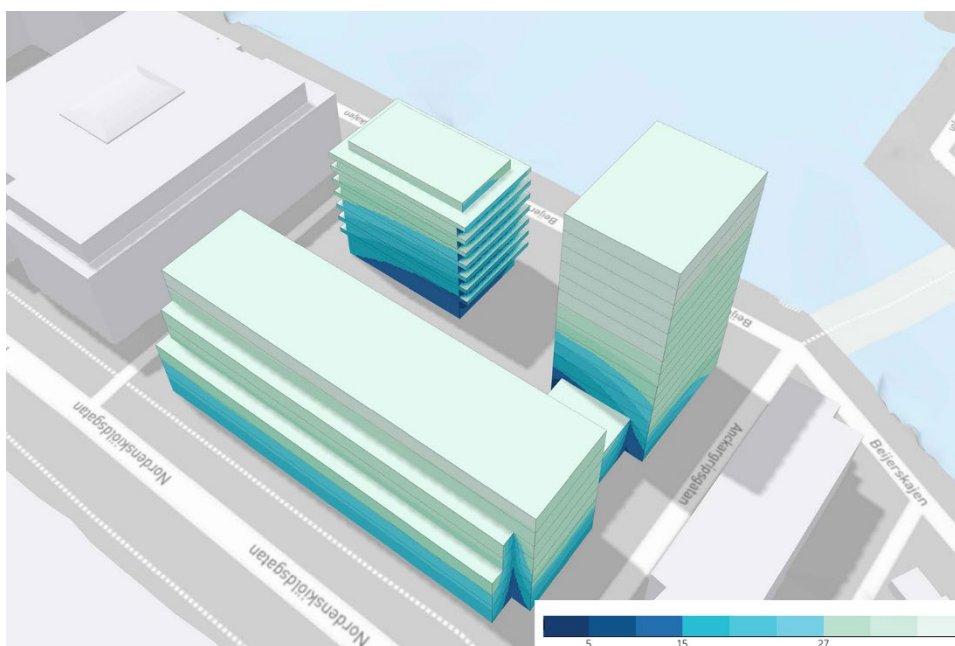
Solljusförhållanden med föreslagen bebyggelse. Desto ljusare färg, desto större tillgång på solljus.

Dagsljus

Dagsljusstudien omfattar en analys av Vertical Sky Component (VSC), vilket är ett mått på hur mycket dagsljus som når en fasad, uttryckt i procent av det totala ljuset från en mulen himmel.

Studien utgår från det brittiska forskningsinstitutet BRE:s anvisningar om dagsljus. Där används följande gränsvärden: VSC över 27 procent innebär god tillgång till dagsljus, VSC mellan 15 och 27 procent innebär begränsad tillgång till dagsljus och VSC under 15 procent innebär risk för otillräckligt dagsljus.

Byggnaderna bedöms kunna inrymma bostäder med planlösningar som uppfyller dagsljuskraven i Boverkets byggregler (BBR). Några lokaler i byggnadernas bottenvåningar får låga dagsljusvärden mot bostadsgården. Lokalerna bedöms kunna disponeras så att rum där personer vistas mer än tillfälligt får godtagbara dagsljusnivåer.



Dagsljusförhållanden med förslagen bebyggelse. Desto ljusare färg, desto större tillgång på dagsljus.



Dagsljusförhållanden med förslagen bebyggelse. Desto ljusare färg, desto större tillgång på dagsljus.

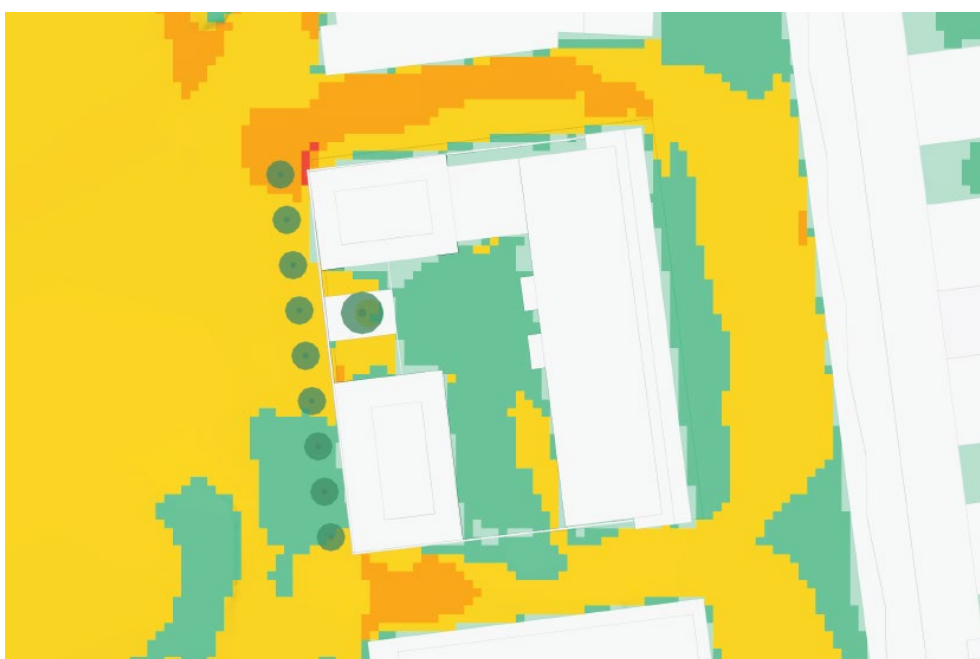
Vind

Vindstudien visar vindhastighet och flödesmönster för valda vindriktningar. Studien är utförd i Autodesk Forma i tidigt skede och ska främst ses som ett indikativt underlag. Vinddämpande åtgärder så som trädplantering, yttre mur, inre skärm och upphöjd plattform på gård bidrar till lägre vindhastigheter och förbättrad vindkomfort inom gårdsrummet, med fokus på det mest utsatta läget, den västra delen mot kajen.

Bilderna nedan visar på planförslaget med och utan vinddämpande åtgärder. Ljusgrön färg visar på lägre vindhastigheter, där det är lämpligt med långvarigt stillasittande. Mörkgrön färg visar på något högre vindhastigheter, som lämpar sig för kortvarigt sittande eller stående. Gul färg passar för långsammare promenader med enstaka stopp. Orange färg för gående. Röd färg innebär att det är en obekväm miljö att vistas i.



Vindförhållanden med föreslagen bebyggelse, utan åtgärder.



Vindförhållanden med föreslagen bebyggelse, med åtgärder.

3.6 Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Trafikbuller

Planområdet är utsatt för vägtrafikbuller från omgivande större gator.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger följande riktvärden:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats bör inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas.

Om ljudnivån vid fasaden ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Dessutom bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00. Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, enligt förordning (2017:359).

Verksamhetsbuller

De dominerande verksamhetsbullerkällorna i området utgörs av två industri- och hamnrelaterade verksamheter. Lantmännen, belägen söder om planområdet, är en livsmedelsindustri med kvarn-/spannmålshantering där buller typiskt kan härröra från drift av processutrustning, fläktar och intern logistik med transporter och lastning/lossning.

Norr om planområdet ligger Copenhagen Malmö Port (CMP), en hamn- och terminalverksamhet med bullerbidrag kopplade till fartyg i hamn, kaj- och terminalarbete samt hantering av gods (till exempel fordon, kranar och övrig terminalutrustning).

Konsekvenser

En bullerutredning för planområdet har tagits fram (Soniqa Akustik, 2026). Utredningen utgår från prognosår 2045 och omfattar trafik- och verksamhetsbuller. Beräkningsresultat för fasadvärden och ljudutbredning har jämförts med nationella riktvärden för buller vid bostäder.

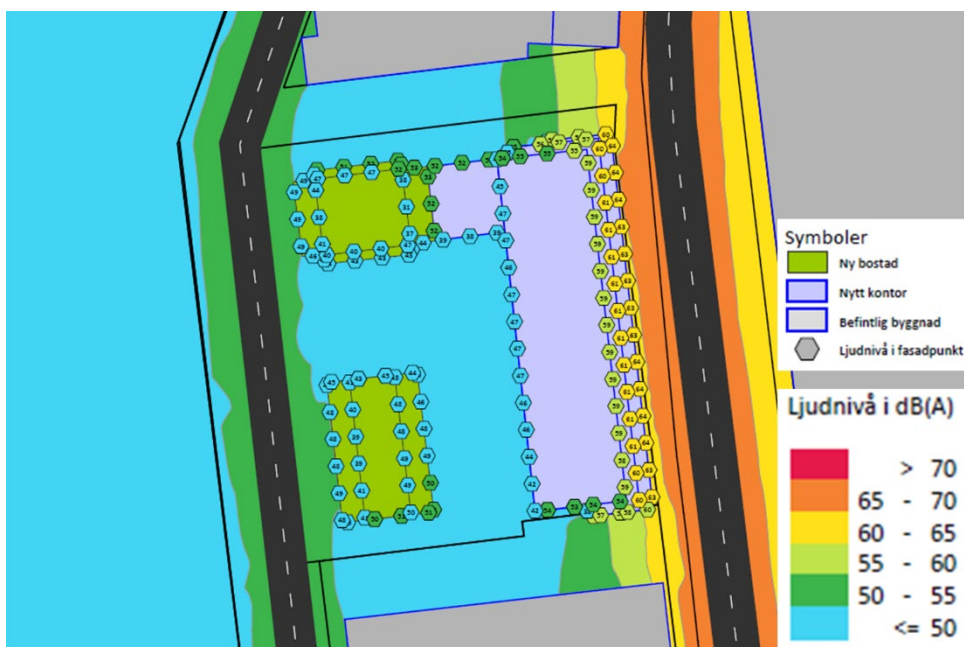
Beräknade ljudnivåer för Lantmännen avser maximalt utnyttjad kapacitet. Lantmännen tangerar sitt bullervillkor i vissa beräkningspunkter och har därmed inget utrymme för ytterligare bulleremission i riktning mot planområdet.

Beräkningsunderlaget för CMP utgår från cirka 3 000 anlöp per år, vilket motsvarar maximalt utnyttjad kapacitet i CMP:s nuvarande drift. Enligt gällande miljötillstånd medges dock upp till 6 000 anlöp per år. En fördubbling av antalet anlöp motsvarar en ökning om cirka 3 dB(A). I beräkningen har därför en nivåjustering om +3 dB(A) tillämpats för att resultatet ska representera ett fullt utnyttjat tillstånd.

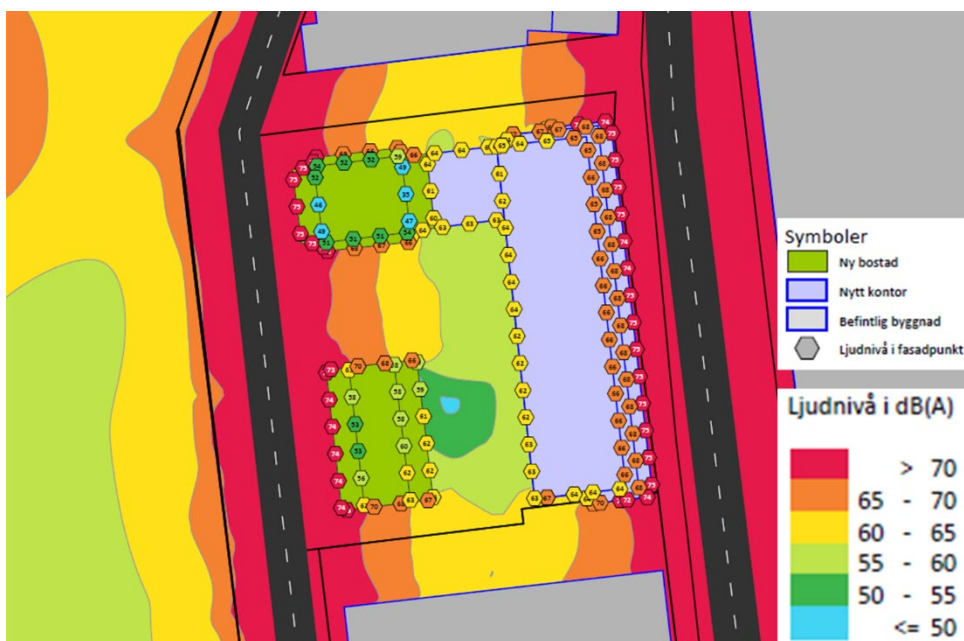
Trafikbuller

Utredningen visar att ekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad uppgår som högst till LAeq 53 dB(A), vilket med god marginal understiger riktvärdena i Förordning (2015:216). Inom kvarteret finns större sammanhängande ytor mellan byggnaderna med möjlighet till gemensam uteplats, där ekvivalent trafikbullernivå understiger 50 dB(A) och maximal trafikbullernivå understiger 70 dB(A).

Sammantaget bedöms förutsättningarna för bostäder, kontor och centrumverksamheter vara goda ur bullersynpunkt och utan behov av särskilda bulleranpassande åtgärder.



Ekvivalent ljudnivå år 2045, Soniqa 2026. Bilden visar de högsta uppmätta värdena.

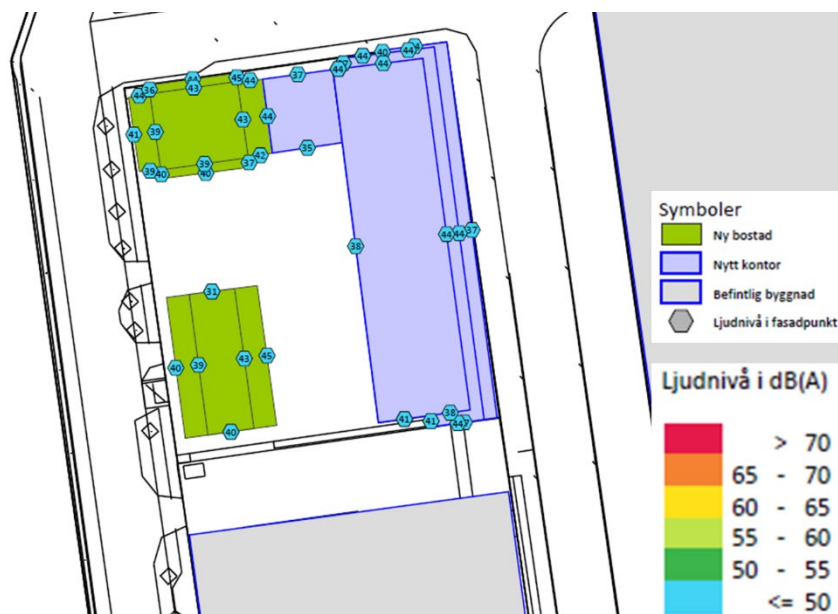


Maximal ljudnivå år 2045, Soniqa 2026. Bilden visar de högsta uppmätta värdena.

Verksamhetsbuller

Verksamhetsbuller beräknas till högst 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå för samtliga tidsperioder (dag/kväll/natt), och maximala ljudnivåer understiger LFmax 55 dB(A). Riktvärdena i Boverkets allmänna råd (2020:2), zon A klaras, vilket innebär att bostäder kan planläggas utan krav på ljuddämpad sida.

Sammantaget bedöms förutsättningarna för bostäder, kontor och centrumverksamheter vara goda ur bullersynpunkt och utan behov av särskilda bulleranpassande åtgärder.



Ekvivalent ljudnivå dagtid år 2045, Soniqa 2026. Bilden visar de högsta uppmätta värdena.

Förorenad mark

Förutsättningar

Fastigheten Trollhättan 6 ligger inom ett utfyllt hamn- och industriområde, där föroreningar i fyllnadsmassor är vanligt förekommande. Historiskt har verksamheter kopplade till kol och koks bedrivits inom fastigheten. I historiskt underlag finns även uppgifter om bensinstation, tvätthall och oljerum inom fastigheten. Mot denna bakgrund har markföroreningssituationen behövt utredas inför den planerade omvandlingen. I en kunskapsöversikt (Sweco, 2022) anges att föroreningsrisken bedöms som låg, men att fortsatt utredning behövs för att bedöma om marken är lämplig för den planerade användningen.

Som ett första steg genomfördes därför en porgasundersökning (Sweco, 2025). I undersökningen studerades risken för inträngning av flyktiga ämnen från jord eller grundvatten till inomhusluft, bland annat i anslutning till den tidigare bensinstationen.

Konsekvenser

Enligt porgasundersökningen har spår av flyktiga oljekolväten och polycykliska aromatiska kolväten påträffats under den undersökta byggnaden. Bedömningen i utredningen är att detta är förväntat med hänsyn till platsens historik, men att de uppmätta halterna är mycket låga och med stor marginal inte innebär några oacceptabla risker. Bedömningen i utredningen är också att halterna inte medför några begränsningar för den planerade markanvändningen inom fastigheten.

Eventuella ytterligare undersökningar och åtgärder kan bli aktuellt i den fortsatta projekteringen och i samband med kommande markarbeten.

Föroreningar i byggnader

Förutsättningar

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet uppfördes under 1958–1965 för kontor, lager och parkering. Med hänsyn till byggnadernas ålder, tidigare användning och senare ombyggnader har förekomsten av miljö- och hälsoskadliga ämnen i byggnadsmaterialen utretts inför kommande rivning och renovering. Syftet har varit att kartlägga förekomsten av farligt avfall och att identifiera särskilda miljö- och hälsorisker som behöver beaktas.

I en materialinventering (Afry, 2023) identifierades material som misstänks innehålla polyklorerade bifenyler (PCB), klorparaffiner, asbest, byggteknisk klorfluorförorening och tungmetaller. I en kompletterande miljöinventering

(Sweco, 2025) utfördes invändiga och utvändiga stickprovskontroller, där byggnadsmaterial med asbest, PCB, klorparaffiner, ftalater och bly påträffades.

Konsekvenser

Byggnadsmaterial med asbest, PCB, klorparaffiner, ftalater och bly utgör farligt avfall som kräver särskild hantering. Inför rivning och renovering av byggnader inom fastigheten krävs därför sanering av miljö- och hälsoskadliga ämnen.

Saneringsanmälan för asbest ska lämnas in till Arbetsmiljöverket innan saneringsarbetet kan påbörjas. Saneringsanmälan för PCB ska lämnas in till miljöförvaltningen i Malmö senast tre veckor innan saneringsarbetet påbörjas.

Provtagningen har utförts genom stickprovskontroller. Vid rivning kan ytterligare miljö- och hälsostörande ämnen som är dolda i konstruktionen framträda, varför kompletterande provtagning kan bli nödvändig.

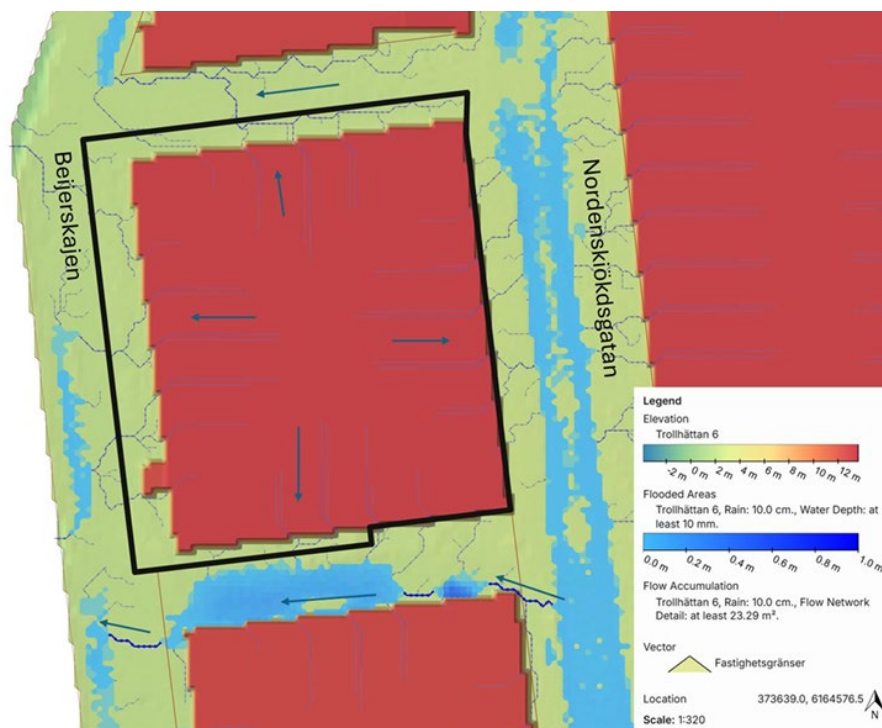
Risk för översvämning från skyfall

Förutsättningar

Planområdet är idag hårdgjort, precis som stora delar av närområdet.

En översiktlig skyfallsutredning har tagits fram för planområdet (Norconsult, 2026). Skyfallssituationen har analyserats utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 och 6 timmars varaktighet. För det aktuella området baseras höjddata på Lantmäteriets markhöjdmodell med upplösning 1x1 meter, vilken inhämtades 2026-01-14. Insamlingsåret för höjdmodellen är i det aktuella området 2018.

Djupet i lågpunkten längs Nordenskiöldsgatan är under 10 cm. Sedan 2018 har gatan söder om befintlig byggnad byggts om, vilket gör lågpunkten söder om byggnaden inaktuell. För simuleringen av planerad situation har nuvarande höjder på gatan arbetats in i höjdmodellen.

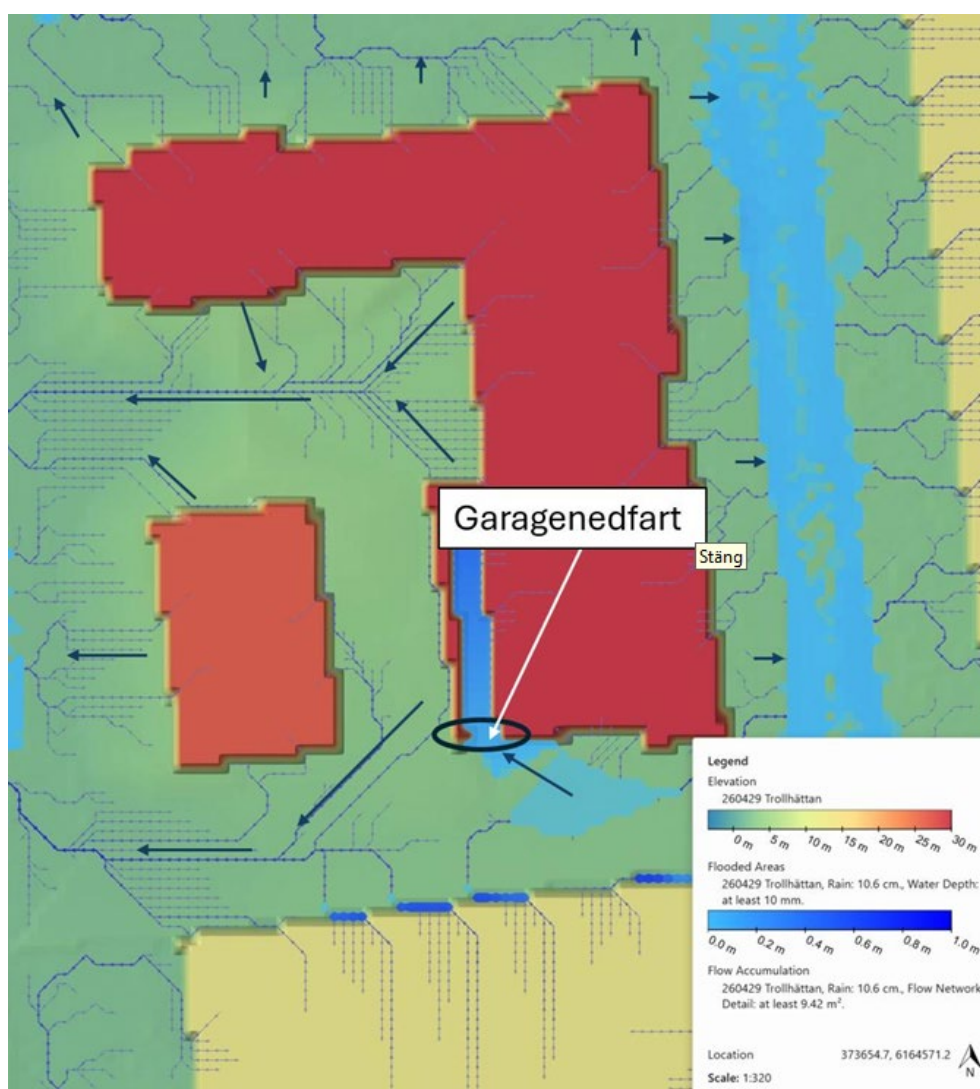


Befintliga rinnvägar och lågpunkter inom och i anslutning till planområdet. Fastighetsgräns i svart.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar, vilket minskar avrinningen något. Inga nya instängda områden inom planområdet tillskapas och flödesvägar bort från fasader uppnås. Planerade entréer hamnar på säkra nivåer i förhållande till förväntade vattennivåer vid ett 100-årsregn.

Med befintliga höjder för kvartersgatan söder om fastigheten skapas en mindre lågpunkt som avrinner mot garagedfarten. I kommande skeden bör höjder ses över för att möjliggöra ytlig avrinning västerut mot hamnbassängen. Marknivåer strax intill garagedfart bör höjas upp något jämfört med omkringliggande marknivåer om det är möjligt.



Flödesvägar och lågpunkter vid föreslagen höjdsättning.

Risk för översvämning från hav och vattendrag

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett område som i kommunens översiktsplan (kommunfullmäktige, 2023) pekas ut som uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning.

Malmö stads klimatunderlag, som finns beskrivet i översiktsplanen och utrett i kommunens *Strategi för kustskydd*, ger en dimensionerande tillfällig havsvattennivå på +2,71 meter för år 2125. Till denna tillfälliga havsnivå har Malmö stad olika säkerhetsmarginaler, vilket ger planeringsnivåerna för utryckningsfordons tillgänglighet och färdigt golv-nivå för byggnader. Utöver detta behöver lokala vågeffekter beaktas.

Planområdet påverkas inte nämnvärt av våguppspolning. Området ligger skyddat från vågexponering från öppet hav, enligt Malmö stads vågatlas (*Rapport – Malmö vågatlas – en kartläggning av vågeffekter i Malmö stad*, Sweco, 2022). En utredning om uppstuvningseffekter inom kanalområdet (*PM – Lokala vattenståndseffekter i Malmös kanalsystem*, Sweco, 2021) visar att även vinduppstuvningseffekterna är försumbara vid planområdet.

* Uppstuvningseffekter uppstår när vinden driver vattnet in mot eller ut från kusten, vilket innebär att vatten ansamlas eller dras undan och att vattenståndet därmed stiger respektive sjunker.

Konsekvenser

Detaljplanen reglerar att ny bebyggelse inom området, med undantag för komplementbyggnader, ska ha en färdig golvhöjd på lägst +3,2 meter över nollplanet i RH2000. Detta ger en säkerhetsmarginal på cirka 0,5 meter i förhållande till nivån +2,71 meter. För samhällsviktiga funktioner gäller en lägsta färdig golvhöjd om +3,5 meter, vilket innebär ytterligare marginal. Därutöver ska byggnaden uppföras vattentät till motsvarande nivå.

Delar av befintlig bebyggelse som bevaras, eller nya lokaler för centrumverksamheter som av tillgänglighetsskäl inte kan utföras med en färdig golvhöjd på lägst +3,2 respektive +3,5 meter, ska i stället förses med en teknisk lösning vid entré som skydd mot översvämning vid höjda havsnivåer.

Sammantaget bedöms planförslaget inte innebära någon risk för människors liv och hälsa vid tillfälliga havsnivåhöjningar, och inte heller någon risk för skada på bebyggelse.

Civil beredskap

Förutsättningar

Det finns inga skyddsrum inom planområdet idag. Närmsta skyddsrum finns sydöst om planområdet, i fastigheten Scylla 2. Därutöver finns det skyddsrum inom 300 meter på fastigheterna Amphitrite 1, Ran 9 och Väktaren 3.

Planområdet är beläget inom normal insatstid för räddningstjänsten, vilket är under 10 minuter.

Konsekvenser

Inga nya skyddsrum planeras inom planområdet. Planförslagets genomförande innebär fler boende och att belastningen på befintliga skyddsrum utanför planområdet ökar.

Räddningstjänsten bedöms ha god tillgänglighet till och inom planområdet.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samband med VA-syd. Detta säkerställs av exploatör i samband med bygglov.

3.7 Trafik

Gångtrafik

Förutsättningar

Det finns goda möjligheter för fotgängare att röra sig runt planområdet längs gator och kajer i ett finmaskigt nät. Det finns många målpunkter och många som rör sig till fots i närområdet.

I översiktsplanen pekas planområdet ut som framtida fotgängarzon.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget alstrar 700 resor till fots per dygn. Det skapar mer liv i området, men ger inte behov av några specifika åtgärder.

Cykeltrafik

Förutsättningar

En cykelbana, som ingår i huvudcykelnätet, finns längs Nordenskiöldsgatan i anslutning till planområdet. Den trafikeras av runt 3000 cyklister per dygn. Det är även möjligt att cykla på mindre gator och kajer i närområdet.

I översiktsplanen finns ett föreslaget sekundärt cykelstråk längs Anckargripsgatan som ligger norr om planområdet.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget alstrar runt 600 cykelresor per dygn. Dessa kan använda det befintliga cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet bedöms ligga i kollektivtrafiknära läge. Närmsta busshållplats ligger i direkt anslutning till planområdet och trafikeras av stadsbuss 3 och 5. Planområdet ligger runt 300 meter från nedgången till Malmö C vid Anna Lindhs plats.

Konsekvenser

Underlaget för kollektivtrafiken ökar vid ett genomförande av planförslaget med cirka 300 resenärer per dygn. Detta ger inte behov av några specifika åtgärder.

Motortrafik

Förutsättningar

Planområdet nås med motortrafik från Nordenskiöldsgatan. Trafikmängden uppgår enligt mätningar där till cirka 6000 fordon per medelvardagsdygnstrafik (år 2022). Andelen tung trafik är 17 %.

Övriga omkringliggande gator har mycket låga trafikflöden.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka biltrafiken i området. Planområdet kommer att alstra cirka 200 fordonsrörelser per dygn. Men samtidigt kommer parkeringsanläggningen som finns där idag att försvinna, vilket totalt sett innebär en minskning av biltrafiken.

Mobilitet och parkering

Förutsättningar

Det finns flera parkeringshus/-anläggningar i närheten av området, bland annat Bagers plats och Godsmagasinet. Planområdet rymmer idag en parkeringsanläggning som enligt planförslaget ska rivas.

Konsekvenser

Parkeringsbehovet har beräknats till cirka 80 bilplatser och 600 cykelplatser. Beräkningarna baseras på parkeringstalet för medelnivå av mobilitetsåtgärder i *Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020*.

Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet. Behovet beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt möjlighet till samutnyttjande. Vid bygglovsprövningen ska gällande policy och norm för mobilitet och parkering tillämpas.

De parkeringsavtal som gäller i dag och som inte kommer att kunna lösas inom det planerade underjordiska garaget kommer att tas över av P-Malmö. En avsiktsförklaring om detta har tecknats.

3.8 Teknisk infrastruktur

Ledningar för el, tele, gas och fjärrvärme

Förutsättningar

Befintliga ledningar för el, tele, gas och fjärrvärme finns i Nordenskiöldsgatan.

Konsekvenser

Det är möjligt att ansluta planområdet till befintliga ledningar.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Ledningar för vatten och avlopp

Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i Anckargripsgatan och Nordenskiöldsgatan.

Konsekvenser

Det är möjligt att ansluta planområdet till befintliga ledningar.

Se även kapitel 5 Genomförande.

Avfallshantering

Förutsättningar

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med gällande renhållningsordning för Burlövs kommun och Malmö stad och ska dimensioneras för samtliga åtta fraktioner som ska samlas in fastighetsnära.

Konsekvenser

Avsikten är att miljörum främst ska ligga i bottenvåningarna i bostadshusen.

Detaljplanen innehåller användningen centrum vilket innebär att restaurang kan etableras. Det finns möjlighet för angöring och uppställningsplats för tömningsfordon för fettavskiljare i Anckargripsgatan och i kvartersgatan mot fastigheten Trollhättan 7. Avståndet mellan tömningspunkten och angöringsplatsen bedöms inte överstiga 20 meter.

4 Gällande planer och program, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

4.1 Gällande planer och program

Översiktsplan

Översiktsplan för Malmö (2023) anger att planområdet ska användas för blandad stad.

Blandad stad omfattar de flesta av stadens funktioner som inte är farliga eller störande: bostäder, kontor, mindre parker, gator, torg, skolor, förskolor, mindre fritidsanläggningar, handel, allaktivitetshus, kulturverksamheter, vård, med mera.

Översiktsplanen anger vidare för området att vid förtätning med bostäder ska variation av bostadstyper och upplåtelseformer eftersträvas. Bostadsmiljöer ska utformas så att de tillgodoser behov av lek, vila och fritid samt främjar möten mellan människor i olika åldrar. Grupper med begränsade rörelsemönster ska särskilt beaktas.

För kontor, verksamheter och föreningsliv gäller att kontorsetableringar med hög koncentration av arbetstillfällen ska främjas i kollektivtrafikhärlägen. I centrum och andra strategiska lägen ska utåtriktade funktioner i bottenvåningar möjliggöras, till exempel handel, service och serveringar.

Planområdet ingår i delområdet Västra Hamnen. Enligt de platsspecifika riktlinjerna förväntas utbyggnadskapaciteten inom stadsdelen uppgå till cirka 4 500 bostäder och cirka 6 000 arbetstillfällen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet är planlagt. Gällande plan som berörs är Dp 5274. Dp 5274 medger kontor, utbildning (inte förskola eller grundskola), centrumverksamhet och parkering. Detaljplanen medger även en påbyggnad som får inrymma ett mindre antal bostäder mot kajen. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

4.2 Riksintressen

Planområdet berörs av de riksintressen som redovisas nedan.

Riksintresse för högexploaterad kust

Detaljplanen berör område av riksintresse för högexploaterad kust.

Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset eftersom det redan är exploaterat.

Riksintresse för civil luftfart

Malmö-Sturup flygplats utgör riksintresse för civil luftfart. Trots att den ligger utanför kommunen omfattas hela kommunens yta av ett skyddsområde för flygplatsen. Skyddsområdet avser objekt högre än 20 meter ovan mark- eller vattenytan.

Eftersom den föreslagna bebyggelsen är högre än 20 meter ska detaljplanen remitteras till Luftfartsverket och Malmö-Sturup flygplats för yttrande om huruvida detaljplanen är förenlig med Trafikverkets riksintressen.

Riksintresse för totalförsvaret

Malmö

Hela kommunen är samrådsområde för Försvarsmakten avseende objekt högre än 20 meter utanför, och högre än 45 meter inom, sammanhållen bebyggelse.

Eftersom den föreslagna bebyggelsen är belägen inom sammanhållen bebyggelse och är högre än 45 meter ska detaljplanen remitteras till Försvarsmaktens för yttrande om huruvida detaljplanen är förenlig med Försvarsmaktens riksintressen.

5 Genomförandefrågor

5.1 Organisatoriska frågor

Ansvar för olika anläggningar

Vatten- och avloppsledningar

VA Syd ansvarar för dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenledningar och ledningar för vatten och avlopp på allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för detta inom kvartersmark.

Elförsörjning

Eon ansvarar för elförsörjning inom planområdet genom dimensionering, utbyggnad, drift och underhåll av ledningar och nätstationer.

5.2 Tekniska frågor

Brand

Planområdet är beläget inom en insatstid för räddningstjänsten på 10 minuter. Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med VA Syd. Avståndet mellan brandposterna ska vara max 150 meter. Exploatör ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Placering av och flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt branschstandarden P114.

Utrymning ska i första hand lösas utan hjälp av räddningstjänsten, exempelvis genom TR2-trapphus eller två av varandra oberoende utrymningsvägar. Detta gäller för alla våningar i samtliga byggnader.

5.3 Ekonomiska frågor

Ersättning eller inlösen vid skydd av kulturvärde eller rivningsförbud

Detaljplanen innehåller bestämmelser om skydd av rivningsförbud. Frågan om ersättning för detta hanteras genom föreläggande om ersättningsanspråk.

Ansvar för exploateringskostnader

Utbyggnad av teknisk infrastruktur

Utbyggnad av ledningar för vatten- och avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, el och nätstationer bekostas av exploatören.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Iordningställande av kvartersmark

Iordningställande av kvartersmark inför exploatering bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggning

Utbyggnad av gemensamhetsanläggning bekostas av exploatören.

Drift och underhåll av gemensamhetsanläggning bekostas av de parter som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Avgifter

Planarbetet finansieras genom ett planavtal mellan fastighetsägaren och Malmö stad. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Avgift för bygglov betalas av exploatören.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrkyla, gas och el betalas av exploatören.

Planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

5.4 Fastighetsrättsliga frågor

Förändringar i fastighetsindelningen

Planförslaget innebär att nya fastigheter inom området kommer att bildas. Den mark som ska ingå i allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunen ägd gatumarksfastighet.

I planområdet läggs kvartersmark ut för bland annat bostäder och kontor.

Kvartersmarken kommer delas in i ett antal fastigheter mellan vilka samverkan måste ske. För fastigheternas gemensamma behov inom kvartersmark bildas gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning om inget annat avtalas.

Ansökningar om förändringar av fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter ska lämnas till Lantmäterimyndigheten Malmö stad.

6 Utredningar och planeringsunderlag

6.1 Utredningar för detaljplanen

Bebyggelse och landskap

Antikvarisk förundersökning. Restaurera 2023-09-06.

Naturvärden

Trädinventering. Ekologigruppen 2025-11-25.

Hälsa och säkerhet

Bullerutredning. Soniq Akustik 2026-03-16.

Kunskapsöversikt av föroreningar i mark, grundvatten och byggnader. Sweco 2022-12-13.

Materialinventering. Afry 2023-09-01.

Miljöinventering. Sweco 2025-07-03.

Porgasundersökning. Sweco 2025-04-07.

Skyfallsutredning. Norconsult 2026-05-06.

Utredning mikroklimat. Kjellander Sjöberg och Förstberg Ling 2025-05-07.

Gestaltning och utformning

Gestaltningsprogram. Kjellander Sjöberg & Förstberg Ling 2026-06-04.

6.2 Kommunala planeringsunderlag

Riktlinjer för höga hus. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2021

Riktlinjer för höga hus i Malmö är ett vägledande styrdokument. Riktlinjerna gäller i första hand byggnader som är ungefär 35 meter eller högre.

Riktlinjer för levande bottenvåningar. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2022

Riktlinjerna är ett vägledande styrdokument som uttrycker stadsbyggnadsnämndens principer för:

- hur användningen och utformningen av bebyggelsens bottenvåning regleras i detaljplaner, med fokus på förekomsten av och möjligheten till lokaler för verksamheter.
- hur utformningen av bebyggelsens bottenvåning och dess möte med gatan regleras i detaljplaner, för att bidra till levande stadsrum.

Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2022

Riktlinjerna anger principer för bostadsgårdars funktion och form, och bidrar på så vis till en god boendemiljö och hållbar stadsutveckling.

Skyfallsplan för Malmö. Malmö stad 2017

Skyfallsplanen handlar om stora regn som inte kan hanteras av dagvattenssystemet och som innebär allvarliga risker.

Strategi för kustskydd 2025 - 2125. Malmö stad, 2023

Strategi för kustskydd ger inriktningen för arbetet med Malmös kustskydd. Strategin ger kommunens syn på klimatrelaterade risker avseende framtida stigande havsnivåer. Strategin visar också hur översvämningsrisken från havet ska hanteras i stadens fysiska planering, exploatering och förvaltning samt hur Malmös befintliga bebyggelse kan skyddas. Strategins övergripande mål är att Malmö ska bevaras och utvecklas som kuststad.

Renhållningsordning 2021 - 2030 för Burlöv och Malmö. Burlövs kommun och Malmö stad 2021

Enligt miljöbalken ska varje kommun anta en renhållningsordning (15 kapitlet 41 §). Renhållningsordningen i Malmö stad och Burlövs kommun består av en kretsloppsplan och lokala föreskrifter. Dessa sätter riktningen för kommunernas avfallsverksamhet och gäller fram till 2030.

Trafik- och mobilitetsplan. Malmö stad 2016

Trafik- och mobilitetsplanen beskriver hur en progressiv och holistisk trafikplanering kan bidra till att skapa ökad livskvalitet för fler Malmöbor, besökare och verksamma.

Planen beskriver hur ett hållbart trafiksystem kan skapas genom att gång-, cykel- och kollektivtrafik främjas tillsammans med effektiva godstransporter och en miljöanpassad biltrafik.

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö. Malmö stad 2020

Policy och norm för mobilitet och parkering är styrande i stadens planering av parkering och angöring. Den ska användas i plan- och bygglovsprocessen, vid anordnande av allmän platsmark, samt av stadens aktörer som tillhandahåller ytor för parkering och angöring.

I juni 2026 antog kommunfullmäktige en ny policy för mobilitet och parkering. Anpassning till den nya policyn samt översyn av dimensionering och utformning av parkeringslösning ska ske inför granskning av detaljplanen.

Mobilitet för Malmö. Stadsbyggnadsnämnden Malmö, 2021

Mobilitet för Malmö kompletterar *Policy och norm för mobilitet och parkering* genom att ge riktlinjer och inspiration i arbetet med mobilitetsåtgärder. Skriften vänder sig till fastighetsägare och de som arbetar med mobilitet och parkering.