



## Planbesked för del av fastigheten Hamnen 21:152

### UNDERLAG FÖR BEGÄRAN OM PLANBESKED



# Innehållsförteckning

Planbesked.....	1
Inledning.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	5
Övriga planeringsförutsättningar.....	11
Stadsbyggnadskontorets bedömning.....	14

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

## **Sammanfattning**

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

Begäran om planbesked avser att möjliggöra bostäder på delar av fastigheten. Förslaget innebär två nya bostadskvarter, ett på en befintlig markparkering och ett som förutsätter att en del av befintlig byggnad rivs. Den del som föreslås rivas innehåller industriverksamhet som håller på att avvecklas.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en detaljplan beräknas kunna antas 2030.

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

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i sydvästra delen av Västra hamnen och har goda förutsättningar för ett mer stadsmässigt och funktionsblandat innehåll. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva bostadskvarter inom fastigheten. Vilka höjder och vilken bebyggelsestruktur som är lämplig får hanteras i en kommande prövning. Ett villkor för att inleda detaljplanearbetet är att upprätta en ny strukturskiss för hela

Hamnporten, där funktioner som förskola och bebyggelse- och trafikstruktur utreds mer i detalj för att skapa en fungerande helhet.

# Inledning

## Begäran om planbesked

Stadsbyggnadskontoret tog den 1 december 2025 emot en begäran om planbesked för fastigheten Hamnen 21:152 i Västra hamnen. Sökande är Teknikportalen i Malmö AB.

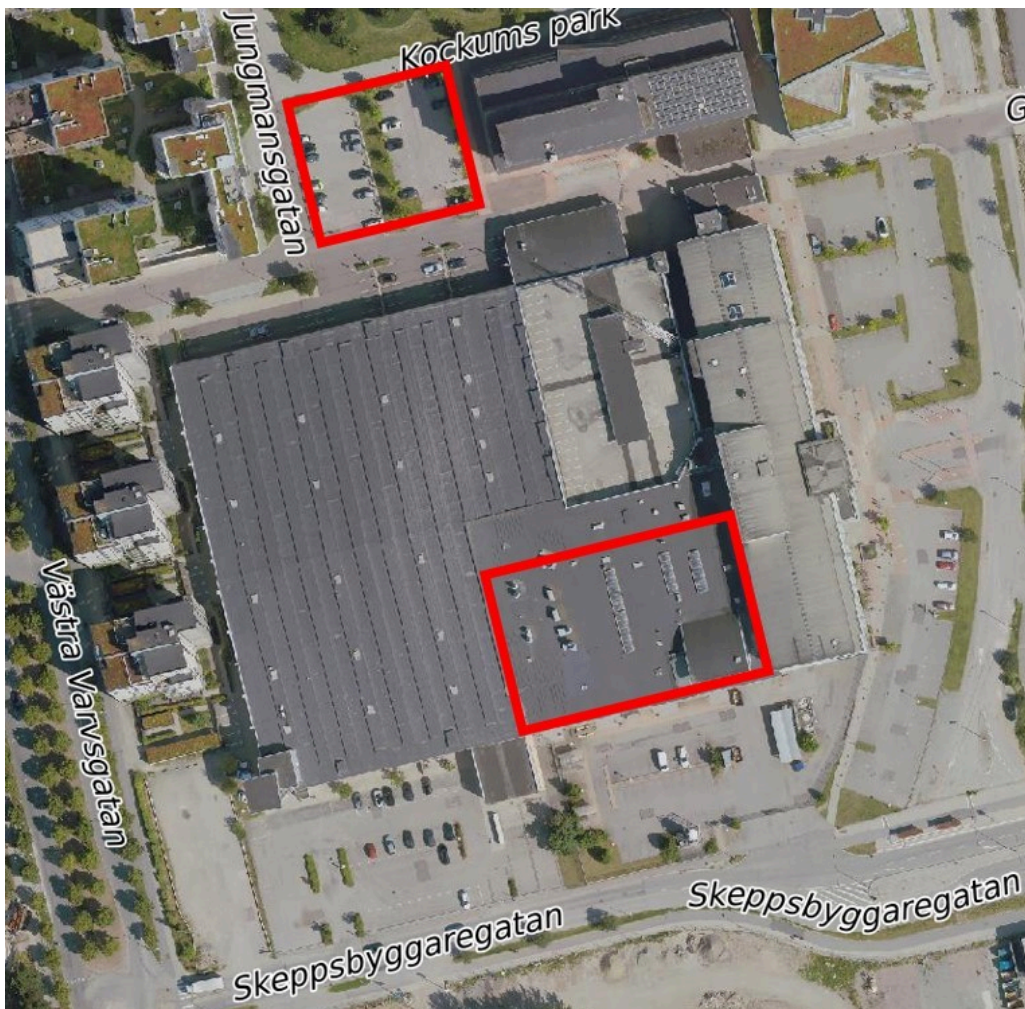
Begäran om planbesked avser ny detaljplan för att möjliggöra bostäder på delar av fastigheten. Förslaget innebär två nya bostadskvarter, ett på en befintlig markparkering och ett som förutsätter att en del av befintlig byggnad rivs. Den del som föreslås rivas innehåller industriverksamhet som håller på att avvecklas.

## Läge och areal

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i sydvästra delen av Västra hamnen. Området omfattar en del av fastigheten Hamnen 21:152 och utgör cirka 4 000 kvadratmeter.

Begäran om planbesked består av två områden. Det södra området är en del av en större byggnad i 2-3 våningar som innehåller lättare industriverksamhet, kontor, padelhall, parkeringshus och en gymnasieskola. Längs den östra sidan av byggnaden finns en kontorsdel i fem våningar. Området gränsar i söder till en markparkering längs Skeppsbyggaregatan.

Det norra området består av en markparkering. I nära anslutning, sydöst om parkeringen, finns en befintlig nätstation. Området gränsar i norr till Kockums park, i söder till en gata på kvartersmark, i väster till en bostadsfastighet och i öster till en kontorsfastighet.



Orienteringskarta, flygfoto från 2024. Område som omfattas av begäran om planbesked är inom röda markeringar.

# Styrande dokument och tidigare beslut

## Översiktsplan

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

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

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

## Arkitekturstaden Malmö

Arkitekturstaden Malmö (2018) beskriver Malmö stads ambitioner för hur de arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras, stärkas och utvecklas. Särskilt relevant för planbeskedet är följande teser:

- Hur främjar arkitekturen livet i stadens rum?
- Hur stärker arkitekturen Malmös särart?
- Hur förhåller sig arkitekturen till sin omgivning?

## Strukturskiss - Värdeprogram

Planbeskedet omfattas av Värdeprogram Hamnporten från 2013. Programmet ligger till grund för kommande planering och är en överenskommelse mellan fastighetsägaren och Malmö stad, se värdeplan nedan.

Planförslaget innebär en större stadsomvandling. Detta genom att den befintliga byggnaden bryts upp för att skapa flera nya kvarter, platser och stråk. Det som föreslås vara kvar

av den befintliga byggnaden är delen med parkeringshus samt den nyare kontorsdelen i öster.

I kommande detaljplanearbete behöver en bedömning göras av värdeprogrammets aktualitet med hänsyn till dagens planeringsinriktningar, funktioner och stadsbyggnadskontorets riktlinjer för bland annat bostadsgårdar. Det behöver upprättas en ny strukturskiss för att mer detaljerat utreda bebyggelse- och trafikstrukturen.



Värdeplan från Värdeprogram Hamnporten 2013, områden för begäran om planbesked inom röda markeringar.

## Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer

Följande riktlinjer är relevanta för planbeskedet.

### Riktlinjer för levande bottenvåningar

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-03-23). Detta innebär att de nya kvarteren ska utformas med aktiva bottenvåningar och med inbjudande entréer mot gator och platser.

### **Riktlinjer för grönytefaktor**

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2014-12-11). Detta är extra viktigt eftersom begäran om planbesked avser nya bostadskvarter.

### **Riktlinjer för bostadsgårdar i Malmö**

Planbeskedet bedöms komma att omfattas av riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden (2022-12-15). Enligt ansökan är storleken på de två bostadskvarteren små. Det är viktigt att säkerställa att de boende får tillräcklig plats för vistelse och grönska.

## **Gällande detaljplan**

Gällande detaljplan, Dp 4851, medger kontor och lätt industri. Planbeskedet berör del av gällande detaljplan. Övriga delar av Dp 4851 medger bostäder längs Västra Varvsgatan. Markparkeringarna söder, öster och norr om befintlig byggnad är reglerad med plusmark där uthus, skärmtak och andra komplementbyggnader medges.

På markparkeringen direkt söder om den befintliga byggnaden finns ett pågående planarbete, Dp 5703. Planförslaget innebär en förtätning med tre bostadskvarter. Kommande detaljplanearbete behöver anpassas till detta planförslag bland annat gällande skala, bebyggelse- och trafikstruktur.



Illustrationsplan för detaljplaneförslag Dp 5703

## Planbesked

Delar av fastigheten Hamnen 21:152 fick ett positivt planbesked (diarienummer: SBN-2025-247) i stadsbyggnadsnämnden 2025-08-28. Planbeskedets syfte är att möjliggöra en utveckling av befintlig byggnad med ett brett spann av önskemål på användningar. Exempelvis lekland, gymnastiksal, vårdcentral, skola, padel, gym, förrådsverksamhet, lager/logistik i liten skala samt handel. Vilka användningar som är lämpliga behöver specificeras, utredas och hanteras i kommande detaljplaneprovning. Planbeskedet är ett sätt att utveckla den befintliga byggnaden innan en större stadsomvandling inom Hamnporten sker.

Aktuell begäran om planbesked och det positiva planbeskedet behöver ses som en helhet, sannolikt inom en och samma detaljplan. Inför kommande detaljplanearbete behöver strukturen för området Hamnporten ses över. Detta bland annat för att den tillfälliga och etappvisa utvecklingen ska bli välfungerande.

## **Riksintressen**

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

## **Övriga planeringsförutsättningar**

### **Bebyggelse, stads- och landskapsbild**

Begäran om planbesked består av två områden. Det norra området utgörs av en markparkering. I nära anslutning, sydöst om parkeringen, finns en befintlig nätstation.

Det södra området består av en del av en större byggnad i 2-3 våningar som innehåller lättare industriverksamhet, padelhall och en gymnasieskola. Det finns även ett inbyggt parkeringshus i byggnadens nordöstra del. Längs den östra sidan av byggnaden finns en kontorsdel i fem våningar. Kontorsbyggnaden och parkeringshuset avses på sikt bevaras. Industriverksamheten håller på att avvecklas. Det är denna del av byggnaden som föreslås rivas för att ersättas med ett bostadskvarter.

En förutsättning för genomförandet av en detaljplan är att en del av befintlig byggnad rivs. Därför kan en antikvarisk förundersökning behövas för att reda ut vilka värden som kan finnas att ta tillvara från den tidigare hamnverksamheten.

### **Trafik och mobilitet**

Denna begäran om planbesked, tidigare givet positivt planbesked och pågående detaljplanearbete (5703) kommer att ändra förutsättningarna för både trafik- och mobilitetsbehov. En ny strukturskiss för Hamnporten behöver tas fram för att se över trafikstrukturen i sin helhet.

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

### **Teknisk infrastruktur**

Förbindelsepunkter för spillvatten, dagvatten och vatten finns i Jungmansgatan. För vatten och dagvatten finns även förbindelsepunkter i Skeppsgatan.

För det föreslagna södra kvarteret finns det inga VA-ledningar i direkt anslutning. I kommande detaljplanearbete behöver ny servisanslutning utredas.

## **Omgivningspåverkan och risker**

Området för planbeskedet ligger inom uppmärksamhetsområde för havsnivåhöjning, det vill säga under +3,2 meter över havet. Kommande detaljplanearbete behöver därmed följa de planeringsriktlinjerna för att hantera höjda havsnivåer som anges i Strategi för kustskydd och översiktsplanen.

I samband med planarbetet för Dp 5703 så har föroreningar i mark och grundvatten undersökts. Förhöjda halter av bland annat barium, bly, koppar, kvicksilver, PAH, PCB har påträffats. Sannolikheten för föroreningar i mark och grundvatten kan inte uteslutas inom området för planbesked. Mark, grundvatten och byggnader behöver provtas i kommande detaljplanearbete.

Området är utsatt för trafikbuller från Skeppsbyggaregatan. I kommande planarbete behöver trafikbuller utredas.

Brandvatten finns i det omgivande nätet. Om inga förändringar görs i brandpostnätet bedöms tillgången till brandvatten vara tillräcklig. Utrymning behöver utredas. De föreslagna kvarteren får inte hindra eller försämra utrymningen från befintliga byggnader.

## **Samhällsservice och kommersiell service**

Närmsta förskola är Ubåtens förskola som ligger öster om Skeppsgatan, cirka 200 meter från området. Där finns också högstadieskolan Neptuniskolan. Ungefär 500 meter norr om området finns mellanstadieskolan Stapelbäddsskolan. Lågstadieskolan Västra Hamnens skola ligger cirka 700 meter norr om området.

Cirka 400 meter norrut finns Masttorget. Det är Västra hamnens stadsdelstorg där mycket av den kommersiella servicen finns samlad.

# Stadsbyggnadskontorets bedömning

## Bedömning

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

Området som begäran om planbeskedet avser ligger i sydvästra delen av Västra hamnen och har goda förutsättningar för ett mer stadsmässigt och funktionsblandat innehåll. Givet platsens förutsättningar bedöms det lämpligt att pröva bostadskvarter inom fastigheten. Vilka höjder och vilken bebyggelsestruktur som är lämplig får hanteras i en kommande prövning.

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

## Förutsättningar för planläggningen

Stadsbyggnadskontorets bedömning gäller med följande förutsättningar:

- Värdeprogrammets aktualitet ska bedömas, sett till funktioner, dagens planeringsinriktningar och stadsbyggnadskontorets riktlinjer för bland annat bostadsgårdar.
- En ny strukturskiss för Hamnporten ska upprättas, för att mer detaljerat utreda funktioner som förskola och bebyggelse- och trafikstruktur.

## Tidplan

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planläggningen kan inledas under 2027 och att en detaljplan beräknas kunna antas under 2030.