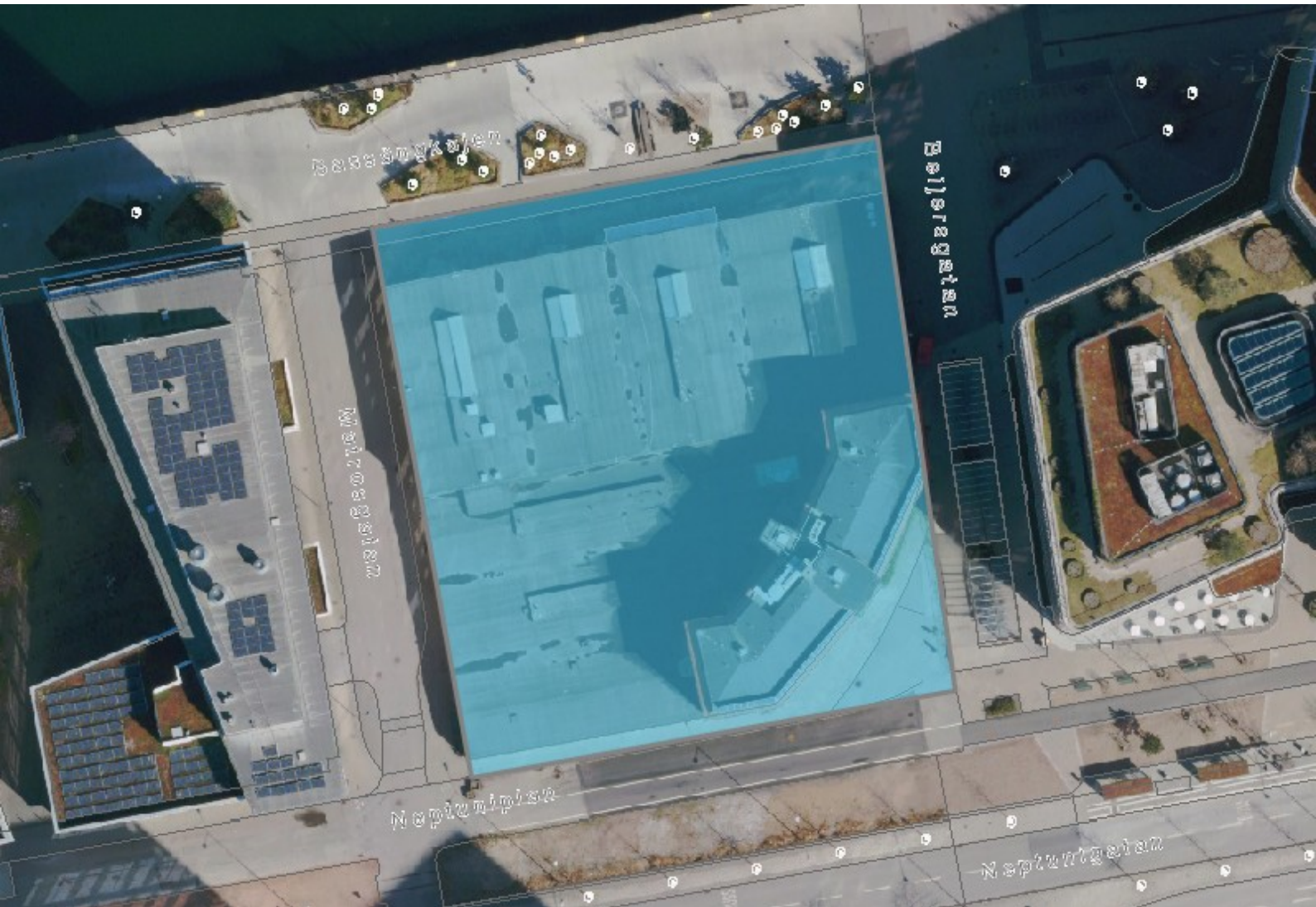


Amphitrite 1 m.fl.

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	2
2. Beskrivning av detaljplanen	4
3. Förutsättningar och konsekvenser	15
Tematisk indelning / Allmänna intressen	16
Gällande planer och program	43
Riksintressen enligt miljöbalken	45
4. Genomförande	46
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor	50
Organisatoriska frågor	52
5. Planeringsunderlag	54
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	55

Sammanfattning

Planförslaget innebär att en ny, större byggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter kan uppföras inom planområdet. Byggnaden avses i första hand att användas för universitetsverksamhet.

Byggnaden föreslås bestå av en mindre lågdel närmast kajen och en större, högre volym bakom denna, mot Neptunigatan.

Den lägre byggnadsdelen får högst ha motsvarande höjd som befintlig byggnad mot Bassängkajen. Denna byggnadsdel ska ges ett innehåll som vänder sig ut mot kajen och ska utformas på ett sätt som knyter an till historien, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Den högre delen av bebyggelsen inom kvarteret kommer att vara högre och mer omfattande än vad befintlig byggnad är. Denna del av byggnaden tillåts dock som mest vara 14 500 m² i bruttoarea (summan av byggnadens olika våningsplan) ovan mark. Utöver detta ryms ca 500 m² i lågdelen närmast kajen. Volymen och höjden på den högre delen av bebyggelsen kommer att studeras vidare i parallella uppdrag, som kommer att genomföras inför granskningen av detaljplanen.

Bebyggelsen ska utformas med entréer och utåtriktade funktioner i delar av bottenvåningen för att bidra med liv i gaturummen och längs kajen.

För att rationalisera kvartersstrukturen föreslås en hörn av allmän platsmark i sydöst, mot Neptunigatan, införlivas i kvarteret.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny, större, flexibel byggnad för högskole- och universitetsutbildning, gymnasium, vuxenutbildning, kontor och centrumverksamheter. Syftet är också att säkerställa en användning och utformning av bebyggelsens bottenvåningar som kan bidra till att levandegöra kringliggande gaturum och kaj, samt att möjliggöra en användning och utformning av bebyggelsen som gör platsens historiska sammanhang fortsatt läsbart. Syftet är därutöver att rationalisera kvartersstrukturen genom införlivande av del av angränsande allmän platsmark i kvarteret.

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

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kap 6§ miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser.*

Prövningar enligt annan lagstiftning som genomförts under processen

I detaljplanen har strandskyddet upphävts genom planbestämmelse. Kommunens avvägningar samt de särskilda skälen för upphävande redovisas i avsnitt 3, "Förutsättningar och konsekvenser".

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader från det att den har vunnit laga kraft.

2. Beskrivning av detaljplanen

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen kortfattat. Stadsbyggnadsidén samt de övergripande överväganden som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt motiven till de enskilda regleringarna redovisas.

Stadsbyggnadsidé

Inom planområdet möjliggörs en ny, större byggnad som i första hand avses användas för universitetsverksamhet. Byggnaden kommer att bidra till att stärka och utveckla Universitetsholmen som ett av Malmös universitetskluster. För att säkerställa att den kan utnyttjas lång tid framöver, även i det fall behovet av universitetslokaler förändras, tillåts byggnaden även användas för gymnasium, vuxenutbildning, kontorsverksamhet och olika centrumverksamheter.

Byggnaden föreslås bestå av en mindre lågdel närmast kajen och en större, högre volym bakom denna, mot Neptunigatan. Den högre volymen tillåts kanta en längre sträcka av Neptunigatan än vad befintlig byggnad gör, genom att fastigheten utökas mot sydöst, ut över en hörna som idag är allmän plats.

Lågdelen mot kajen

Närmast Bassängkajen ska byggnaden vara lägre än vad som är tillåtet inom övriga delar av fastigheten, med en högsta höjd motsvarande befintlig byggnad mot Bassängkajen. Denna lägre byggnadsdel ska ges ett innehåll som vänder sig ut mot kajen och ska utformas på ett sätt som knyter an till historien,

antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Genom att den högre delen av byggnaden dras tillbaka når solen ner till en större del av kajen och på ytan framför universitetsbyggnaden Niagara på grannfastigheten. En lägre byggnadsvolym som skjuter ut framför en högre, ger också förutsättningar för att hantera vindturbulens. På så sätt bidrar bebyggelsen till att det blir trivsamt att röra sig längs kajen och att fler väljer att uppehålla sig på platsen. Tillbakadragandet av högdelen innebär dessutom att den utåtriktade verksamheten i lågdelen får en mer framträdande roll längs kajen, vilket kan främja stadslivet på denna ytterligare. Med en lägre volym närmast kajen inom fastigheten Amphitrite tillåts även universitetsbyggnaden Niagara att bli mer synlig i stadslandskapet kring Varvsbassängen.

Att historien tillåts prägla utformningen och användningen av byggnadsdelen närmast Bassängkajen bidrar till att göra platsens historiska sammanhang som industri- och hamnmiljö fortsatt läsbart och begripligt och ger identitet och karaktär åt området. Det innebär också spännande möten mellan nytt och äldre som berikar upplevelsen av platsen.

Högdelen mot Neptunigatan

Den högre delen av bebyggelsen inom kvarteret kommer att vara högre och mer omfattande än vad befintlig byggnad är. Denna del av byggnaden tillåts dock som mest vara 14 500 m² i bruttoarea (summan av byggnadens olika våningsplan) ovan mark. Utöver detta ryms ca 500 m² i lågdelen närmast kajen. Den sammantagna utnyttjandegraden om 15 000 m² har bedömts rimlig utifrån bland annat fastighetens storlek, förhållandet till kringliggande bebyggelse och påverkan på upplevelsen av kringliggande gatu- och kajrum. *

Inför granskningen av detaljplanen kommer parallella uppdrag för bebyggelsen inom kvarteret att genomföras. Inom ramen för dessa kommer volymen och höjden på bebyggelsen att studeras vidare, utifrån bland annat den angivna utnyttjandegraden, vilken typ av volym och höjd som passar bäst på platsen samt utifrån Malmös riktlinjer för höga hus. Utformningen kommer att behöva förhålla sig till platsens exponerade läge mot såväl Varvsbassängen som Neptunigatan, liksom till kringliggande högre, utmärkande byggnader såsom Niagara och Malmö Live-komplexet. Från den planerade verksamhetens sida finns därutöver ett önskemål om en flexibel byggnad som kan anpassas efter nya behov som uppstår.

*14 500 m² motsvarar sju hela våningar med ett fotavtryck av 2070 m². Det största tillåtna fotavtrycket för den högre delen av bebyggelsen är ca 2450 m². Arean skulle också kunna fördelas på andra sätt, med varierande våningsantal.

Utnyttjandegraden om totalt ca 15 000 m² kan jämföras med bebyggelsen inom kvarteret Niagara i öster som är knappt 21 000 m² i bruttoarea ovan mark, eller bebyggelsen inom kvarteret Nereus i väster som är ca 20 500 m² ovan mark. Kontorsbebyggelsen inom kvarteret Trollhättan 7 är ca 14 700 m² i bruttoarea ovan mark. Sett till utnyttjandegraden per fastighet kommer utnyttjandegraden inom fastigheten Amphitrite att vara liknande exempelvis den inom Nereus, om den del av fastigheten Amphitrite som inte får bebyggas mot kajen räknas bort.



Flygvy över Varvsbassängen och kringliggande bebyggelse, sett från norr. Lågdelen som antingen utgör en utveckling av befintlig byggnadsdel, eller en tolkning av platsens historia i en ny struktur, markerad med mörkrött. Ungefärlig avgränsning av området inom vilket den högre delen av bebyggelsen får uppföras markeras med vit streckad linje. Observera att de vita streckade linjerna inte visar en faktisk byggnad utan bara de yttersta gränserna i sidled för var byggnaden får finnas, och att detaljplanen inte anger hur hög byggnaden får vara. Byggnaden skulle alltså kunna bli högre än vad som visas ovan, men måste då förhålla sig till riktlinjerna för höga hus.

Levande bottenvåningar

Bebyggelsen inom kvarteret utformas med framsidor med entréer i alla väderstreck, för att bidra med liv på angränsande gator såväl som längs kajen. Användningen av bebyggelsens bottenvåning har en tyngdpunkt på utåtriktade funktioner mot både Bassängkajen och Neptunigatan, vilket bidrar med ytterligare till liv och rörelse på platsen.

Trafik

Kvarteret nås från Neptunigatan såväl som från Bassängkajen. Trafiken kring kvarteret består i huvudsak av oskyddade trafikanter, eftersom bilburna besökare i huvudsak

kommer att parkera i närliggande anläggningar. Leveranser samt angöring och parkering för rörelsehindrade ska ske från Matrosgatan i väster, som i sin tur ansluter till Neptunigatan och kajen.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

Användning

Fördelar och nackdelar med att även möjliggöra bostäder, som komplement till övriga användningar har vägts mot varandra. Bostäder skulle bidra till ökad funktionsblandning inom området, men skulle sannolikt innebära behov av en större byggnadsvolym och resultera i bostäder med bristande bostadskvaliteter. Från Malmö universitets sida har bostäder inom kvarteret inte heller bedömts intressant. Sammantaget har det därmed bedömts lämpligare att inte tillåta bostadsändamål.

Kulturmiljö

Krav på bevarande av del av befintlig bebyggelse mot Bassängkajen har vägts mot möjligheten att utforma en ny byggnad med full flexibilitet. Avvägningen har resulterat i att platsens historiska sammanhang ska göras läsbart, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material.

Gestaltningssprinciper

Inför granskningen av detaljplanen ska parallella uppdrag genomföras för bebyggelsen inom området.

Gestaltningssprinciperna nedan utgör en ingång till detta uppdrag, men kan komma att bearbetas inför uppstarten av uppdraget. Resultatet av de parallella uppdragen kommer att arbetas in i planhandlingarna och kan innebära att

gestaltungsprinciper samt planbestämmelser justeras. Gestaltungsprinciperna ska vara vägledande i bygglovsprövningen.

Lågdelen mot Bassängkajen

Mot Varvsbassängen ska platsens historiska sammanhang som industri- och hamnmiljö göras fortsatt läsbart, antingen genom utveckling av befintlig byggnadsdel, eller genom tolkning av platsens historia i en ny struktur och med återbruk av material. Platsens och befintlig byggnads skala, materialitet och opolerade, råa karaktär ska präglade utformningen av eventuell ny byggnadsdel.

Verksamheten i bottenvåningen ska vända sig mot kajen och vattnet, på samma sätt som skett historiskt. Lokaler inne i byggnaden ska kunna nås direkt från kajen och kunna spilla ut med sin verksamhet på förgårdsmarken som vetter mot kajen.

Högdelen mot Neptunigatan

Den nya högre byggnaden ska ges en utformning avseende material och formspråk som tydligt avviker från den lägre volymen närmast Bassängkajen. På så sätt förtydligas skillnaden mellan nytt och äldre och den nya volymen bidrar till att förstärka upplevelsen av den lägre volym vars utformning präglas av platsens historia.

Levande bottenvåningar

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

Bebyggelsens bottenvåning ska utformas som en framsida med entréer mot Neptunigatan och Bassängkajen såväl som mot Matrosgatan och Beijersgatan. Många entréer ska eftersträvas, men minst två ska finnas mot Neptunigatan respektive Bassängkajen, och minst en mot Beijersgatan respektive Matrosgatan.

Bottenvåningen bör utformas på ett sätt som möjliggör att delar av bottenvåningen kan avskiljas och hyras ut separat under tider då övriga delar av byggnaden är stängda, för att bidra till byggnadens flexibilitet och möjlighet att fyllas med liv under olika delar av dygnet och året.

Eventuell gångbro till Niagara

I det fortsatta arbetet med detaljplanen kan det bli aktuellt att utreda en gångbro mellan den nya byggnaden och byggnaden inom kvarteret Niagara. Syftet med en sådan gångbro skulle vara att underlätta rörelse mellan lokaler inom Amphitrite och gemensamma funktioner såsom kafé och restaurang inom Niagara. Syftet skulle också vara att underlätta personalens förflyttning av läromedel och liknande mellan byggnaderna. Om en gångbro ska accepteras är en förutsättning från stadsbyggnadskontorets sida dock att denna placeras högt ovan marken och utformas med stor omsorg och hänsyn till Niagaras utformning. En utredning behöver visa om syftet med en gångbro är förenligt med detta.

Utemiljöer

Användningen och utformningen av kvarterets utemiljöer ska samspela med byggnadens inre, samt med utformningen och funktionen på angränsande allmän plats. Kvarterets utemiljöer ska understödja liv och rörelse på kajen såväl som i kringliggande gaturum. Entréer och de funktioner, så som omfattande cykelparkeringar, som krävs för denna typen av verksamheter måste utformas med stor omsorg.

Detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

S₁ - högskola och universitet, gymnasium samt vuxenutbildning

Syftet är att möjliggöra en byggnad för i första hand högskole- och universitetsverksamhet inom planområdet.

Universitetsholmen kan på så sätt stärkas och utvecklas som universitetskluster. Syftet är också att möjliggöra gymnasium och vuxenutbildning - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras.

Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

C - Centrum

Syftet är att möjliggöra centrumverksamheter inom planområdet - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras.

Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

K - Kontor

Syftet är att möjliggöra kontor inom planområdet - som ett alternativ eller komplement till den universitetsverksamhet som i första hand planeras. Flexibiliteten innebär att användningen av byggnaden kan anpassas efter nya behov som uppstår på kort såväl som på lång sikt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att möjliggöra förgårdsmark med plats för bland annat sittplatser, cykelparkering och parkering för rörelsehindrades fordon. Syftet är också att säkerställa att byggnaden placeras

på ett visst sätt i förhållande till sin omgivning. Mot söder placeras byggnaden i linje med byggnaderna på grannfastigheterna, mot norr i linje med befintlig byggnad. På så sätt gynnas mikroklimatet på kajen och byggnaden Niagara synliggörs från kajen och varvsbassängen.

Byggnaders användning

Byggnadens bottenvåning, minst 50 % av fasadlängden mot Neptunigatan respektive Bassängkajen får endast användas för centrum, ej kontor

Syftet 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 där. Student- och universitetsrelaterade verksamheter såsom studentkåren kan räknas som centrumändamål om lokalerna för dessa kan fungera separat från övriga verksamheter i byggnaden och ges egen entré ut mot gata/kaj. På så sätt bidrar regleringen även till möjlighet att ställa om lokalerna för externa verksamheter i det fall universitets behov av lokaler förändras.

Byggnadens bottenvåning mot Neptunigatan och Bassängkajen får inte användas för teknikutrymmen och komplementfunktioner såsom miljöhus och förråd

Syftet 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 där. Som förråd räknas även cykelparkering.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 6.5 meter. Utöver högsta nockhöjd får lanterniner finnas

Syftet är att säkerställa att en eventuell ny byggnadsdel begränsas i höjd till motsvarande höjd som på den befintliga byggnaden. På så sätt gynnas mikroklimatet på Bassängkajen, samtidigt som eventuell ny volym knyter an till platsens historia och den äldre bebyggelsens skala. Genom att utöver nockhöjden tillåta lanterniner säkerställs att befintliga lanterniner blir fortsatt planerliga, alternativt att ny lanternin kan uppföras.

Skydd mot störningar

Lägsta färdiga golvnivå för byggnader ska vara minst +3.2 meter i RH2000. Byggnader, underjordiska garage samt tekniska installationer ska grundläggas med vattentät konstruktion upp till samma nivå. Komplementbyggnader är undantagna. I det fall bevarade äldre byggnadsdelar eller lokal för centrumverksamhet inte kan utföras med färdigt golv på +3.2 meter, ska dessa utföras med teknisk konstruktionslösning i entré för skydd mot tillfällig havsnivåhöjning

Syftet är att undvika att bebyggelsen skadas vid framtida höjda havsvattennivåer.

Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet är upphävt

Syftet är att säkerställa att strandskyddet upphävs på nytt. Strandskyddet har tidigare varit upphävt inom planområdet men måste upphävas på nytt i samband med att en ny detaljplan tas fram.

Utformning

Minst två entréer ska finnas mot Bassängkajen i norr respektive mot Neptunigatan i söder. Minst en entré ska finnas mot Matroskatan i väster respektive mot Beijerskatan i öster

Syftet är att säkerställa att bottenvåningen utformas med entréer mot alla 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.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största bruttoarea är 14 500 kvadratmeter. Därutöver får källare finnas

Syftet är att begränsa byggrätten till en omfattning som bedöms lämplig utifrån läget i staden, kringliggande bebyggelse, samt platsens förutsättningar i övrigt. Bestämmelsens syftar samtidigt till att möjliggöra flexibilitet vid utformningen av bebyggelsen, dess volym och höjd.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningarna har åtgärdats

Syftet är att säkerställa att de markföreningar som förutsätts finnas inom planområdet saneras eller hanteras på annat sätt så att marken blir lämplig för sitt föreslagna ändamål.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 60 månader

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

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Tematisk indelning / Allmänna intressen

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

Bebyggelse

Huvuddelen av planområdet upptas av en befintlig byggnad, uppförd under andra halvan av 50-talet. Byggnaden utgörs av tre olika delar:

- en kontorsdel i fyra våningar i sydöst
- en del med bl. a. samlings-salar och en konsertsal, i en våning med fläktutrymmen ovanpå i norr
- en del med replokaler i en våning i sydväst

Bebyggelsen är uppförd i tegel med delvis synlig betongstomme. Se vidare rubriken *Kulturmiljö*.

I bottenvåningen av byggnaden, i den nordvästra delen, finns två befintliga skyddsrum med vardera 110 platser. Skyddsrummen har sannolikt uppförts kring 1996.

Enligt den utredning som gjorts kring byggnadens byggnadstekniska status (*Bilaga 1 – Konstruktion, Amphitrite 1, Malmö, Tyréns, 2022-08-25*) uppvisar byggnaden förväntade skador med tanke på dess ålder och ett konstaterat underhållsbehov finns. Byggnaden bedöms dock fortfarande ha lång kvarvarande livslängd om underhåll utförs och befintliga skador åtgärdas.



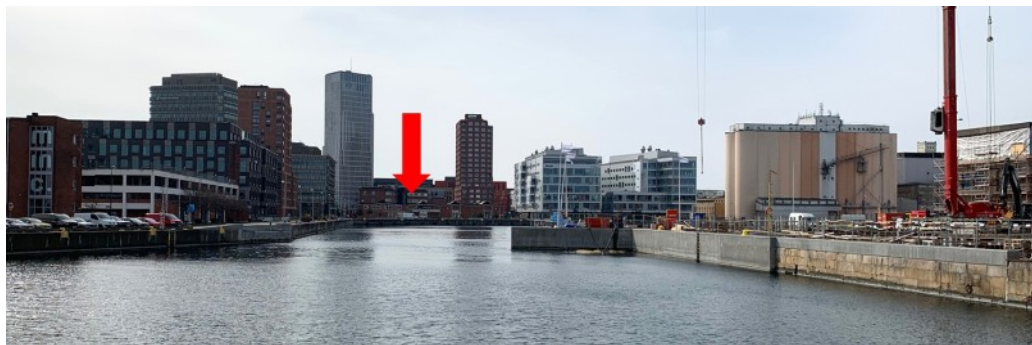
Tv. Vy befintlig byggnad mot kajen. Th. Vy befintlig byggnad mot Neptunigatan. Niagara i bakgrunden.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger centralt beläget och i nära anslutning till ett flertal viktiga målpunkter och byggnader, bland annat centralstationen, Malmö Live-komplexet och universitetsfunktionerna i kvarteret Niagara och Orkanen. Inte minst in mot stadens centrum präglas stadsbilden av det kluster av höga, utmärkande byggnader som Malmö Live, Niagara och bostadshusen inom kvarteret Blekan 1 (Brf Tenoren) och Trollhättan 4 utgör. Befintlig bebyggelse inom Amphitrite 1 är i detta sammanhang betydligt mer småskalig.

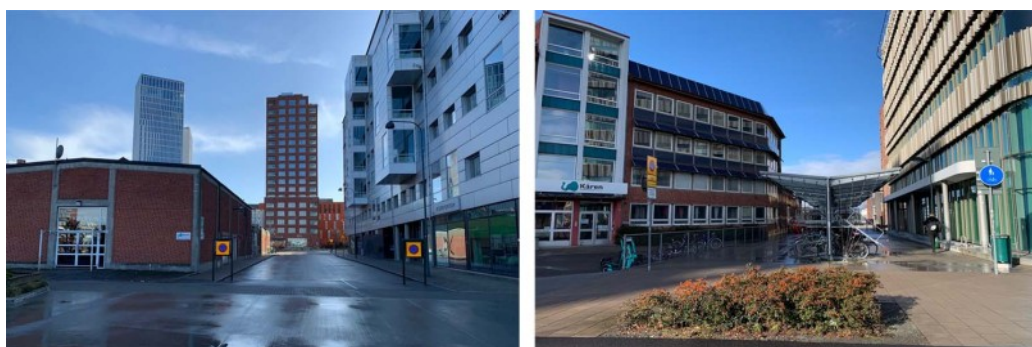
Direkt söder om planområdet löper Neptunigatan i öst-västlig riktning. Gatan har på senare år byggts om och utvecklats som en bred stadsgata med ett stort flöde av förbipasserande. Framöver kommer gatans roll i stadens infrastrukturnät att bli än viktigare i takt med att de västra delarna bort mot Ribersborg byggs om och breddas.

Mot norr möter planområdet Bassängkajen och Varvsbassängen, ett stort vattenrum som kantas av såväl äldre hamn- och industribyggnader som nyare bostads- och kontorsbebyggelse. Även i detta sammanhang är bebyggelsen inom planområdet en av de sista kvarvarande delarna av relativt småskalig bebyggelse.



Planområdet sett från SVT-husets sydsida.

Öster om planområdet finns Beijersgatan som i sin förlängning norrut övergår i Beijerskajen. Såväl Bassängkajen som Beijersgatan – Beijerskajen kan på sikt förväntas bli stråk där många rör sig, i takt med att området kring varvsbassängen utvecklas. Matrosgatan väster om området kan också antas trafikeras av ett större flöde av människor framöver, men inte i den omfattning som övriga gator och kajer kring planområdet.



Tv. Matrosgatan, sett norrifrån från kajen. Bostadshuset inom kvarteret Blekan 1 (Brf Tenoren). Th. Beijersgatan sett söderifrån från Neptunigatan. Idag belamrad med cykelställ i två plan.



Tv. Tillfällig utformning av ytan norr om Neptunigatan i höjd med kvarteret Nereus. Th. Iordningställd kajyta framför kvarteret Amphitrite.

Konsekvenser

Detaljplanen genomförande innebär att en betydligt större byggnadsvolym än den som idag finns på platsens kan uppföras. Byggnaden kommer därmed att förändra upplevelsen av området kring Varvsbassängen i denna del, liksom upplevelsen av Neptunigatan. Byggnadens volym och höjd kommer dock att studeras vidare i parallella uppdrag inför granskningen av detaljplanen. Hur byggnaden upplevs från och påverkar omgivningen kommer därmed att tydliggöras inför granskningen av detaljplanen.

Den nya byggnaden kan förutsättas innebära ökad skuggning av framför allt Bassängkajen, men påverkan minskas genom att delen närmast kajen även fortsättningsvis kommer att vara relativt låg. Detta innebär också att Niagara även fortsättningsvis kommer att vara relativt synlig mot kajen.

Grönytor

Nuläge

De ytor inom planområdet som inte är bebyggda är till största delen hårdgjorda. Strax utanför planområdet finns trädplanteringar längs Bassängkajen samt längs Neptunigatan.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan innebära att mängden planterade ytor inom planområdet ökar något, om delar av takytorna utförs som planterade och/eller delar av förgårdsmarken planteras.

Vattenområden och Strandskydd

Nuläge

Vattenområden

Planområdet gränsar i norr till Bassängkajen och varvsbassängen. Bassängen planeras inom de närmast åren att fyllas upp till fyra meters djup, bland annat för att förbättra bottenkvaliteten samt förbättra säkerheten och underlätta räddning. Utöver detta planeras också nya bryggor, bland annat i hörnet Bassängkajen/Beijerskajen.

Strandskydd

Enligt Miljöbalkens 7 kap 13§ gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Eftersom detta förslag till detaljplan ersätter en tidigare detaljplan innebär detta (i enlighet med MB 7 kap 18 g §) att strandskyddet återinträder och måste prövas på nytt.

Konsekvenser

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inte kaj eller vattenrum, men kan antas bidra till att fler kommer att röra sig och vistas längs kajen och tillgodogöra sig varvsbassängen som en kvalitet i staden.

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs på nytt. Upphävandet motiveras av att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Förslaget bedöms inte heller påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Förslaget bedöms inte heller försämra livsvillkoren för djur- och växtlivet på land och i vatten, eftersom området saknar naturvärden.

Trafik och parkering

Nuläge

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet nås idag med biltrafik i första hand från Matrosgatan i väster. Matrosgatan ansluter till Neptunigatan i söder och mynnar i norr i Bassängkajen, där viss biltrafik får förekomma.

Gående och cyklister når planområdet från samtliga kringliggande gator och kajer. Neptunigatan i söder är i kommunens översiktsplan utpekad som en del i det övergripande huvudcykelnätet. Detta är dock ännu inte iordningställt i höjd med kvarteret Nereus utan kommer att byggas ut längre fram. Oskyddade trafikanter rör sig i dagsläget längs denna sträcka i blandtrafik, längs en parallellgata till Neptunigatan.

Kollektivtrafik

Planområdet är mycket väl försörjt med kollektivtrafik.

Neptunigatan trafikeras av stadsbusslinjerna nr 7 (Svågertorp–Centralen–Ön), nr 8 (Lindängen–Centralen–Hyllie) samt nr 2 (Kastanjegården–Västra hamnen). Hållplatsen Anna Lindhs plats finns ca 50 respektive 150 meter sydost om planområdet. Nordenskiöldsgatan trafikeras av linje nr 5 (Stenkällan–Västra hamnen) och nummer 3 (Ringlinjen). Närmsta hållplatsläge är även för dessa linjer Anna Lindhs plats längs Neptunigatan. Samtliga linjer går med hög turtäthet. Linje 5 är sedan tidigare en så kallad Malmöexpresslinje. Även linje 2 och 8 ska framöver utvecklas som Malmöexpresslinjer.

Till Malmö C, som försörjs av såväl regional som nationell och internationell buss- och tågtrafik, är avståndet ca 350 meter.

Parkering

Bilburna besökare till den nuvarande verksamheten inom planområdet parkerar i p-hus och på markparkeringar i kringområdet.

Längs planområdets södra kant mot Neptunigatan finns idag en del tillfälliga cykelställ som bland annat försörjer verksamheten inom planområdet. Ytterligare cykelställ i två plan finns längs Beijersgatan. Dessa försörjer i första hand kvarteret Niagara. Cykelparkeringen längs Beijersgatan avses flyttas ut längs Neptunigatan och utföras i ett plan i stället för två. Detta för att öppna Beijersgatan visuellt och underlätta rörelse längs gatan.

Konsekvenser

Gång-, cykel- och biltrafik

Bilburna besökare till verksamheterna inom planområdet kommer, med undantag för rörelsehindrade personer, att parkera på annan plats och ta sig till området tills fots. Transporter till fastigheten såsom leveranser och sophämtning kommer att angöra i Matrosgatan. Även angöring för persontransporter kan ske i Matrosgatan. Från Matrosgatan kan fordonen köra ut till Neptunigatan respektive till Nordenskiöldsgatan via Bassängkajen - Bassänggatan. Oskyddade trafikanter kommer framöver att nå planområdet och ta sig in i byggnaden från både Neptunigatan, Beijersgatan, Matrosgatan och Bassängkajen.

Planförslagets genomförande kommer att innebära ett något ökat antal bilburna transporter kring fastigheten, liksom fler oskyddade trafikanter i rörelse. Sammantaget bedöms påverkan på den övergripande trafiksituationen i området vara begränsad. Vid eventuell ombyggnad av den allmänna platsen kring kvarteret behöver möjligheten att röra sig på ett trafiksäkert sätt dock tas i beaktande.

Parkering

Bilparkering för anställda, studenter och övriga besökare ska anordnas i enlighet med kommunens mobilitets- och parkeringspolicy. Baserat på uppskattningen 400 anställda och 600 studenter som vistas i byggnaden samtidigt beräknas behovet uppgå till ca 45 parkeringsplatser. Avsikten är att bilplatsbehovet ska lösas i kringliggande parkeringsanläggningar, i första hand inom kvarteret Orkanen. Parkering för rörelsehindrades fordon kommer att kunna anordnas på förgårdsmarken längs byggnaden fasad mot norr respektive söder och kan nås från Matrosgatan.

Cykelparkering för anställda, studenter och övriga besökare ska anordnas i enlighet med kommunens mobilitets- och parkeringspolicy. Baserat på uppskattningen 400 anställda och 600 studenter som vistas i byggnaden samtidigt beräknas behovet uppgå till ca 500 parkeringsplatser. Behovet ska lösas inom fastigheten och kan anordnas på förgårdsmark, i byggnadens bottenvåning samt i en eventuell källare. Frågan om hur cykelparkeringen ska lösas ska studeras vidare i de parallella uppdrag som planeras inför granskningen av detaljplanen.

I samband med genomförandet av detaljplanen är avsikten att även se över den cykelparkering på allmän plats som framför allt används av besökare till kvarteret Niagara. Lämpligen ersätts de parkeringsplatser i två plan som finns längs Beijersgatan av platser längs med Neptunigatan.

Topografi

Nuläge

Planområdet och dess närmsta omgivning är relativt flackt. Markhöjden strax utanför byggnaden på Amphitrite 1 ligger mot kajen på ca +2,3 meter (över nollplanet i höjdsystemet RH2000), men lägre längre ut på kajen mot vattnet. Mot Neptunigatan ligger markhöjden strax utanför byggnaden på

ca +2,4 meter, något högre längs Beijersgatan. Färdigt golv på befintlig bebyggelse ligger uppskattningsvis på mellan +2,3 och +2,4 meter.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av markhöjderna utanför planområdet. Höjderna på kringliggande allmän plats innebär dock en utmaning som behöver hanteras när den nya byggnaden ska utformas på ett sätt som tillgodoser tillgänglighetskrav och krav på lägsta färdigt golv-nivå kopplat till frågan om skydd mot framtida höjda havsnivåer.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

Inom planområdets södra och sydöstra del finns ett ledningsstråk med befintliga ledningar för el och tele. Byggnaden inom planområdet är ansluten till dessa ledningar, samt till ledningsnätet för fjärrvärme och gas.

Konsekvenser

Ny byggnad antas kunna anslutas till befintligt ledningsnät för el, tele, fjärrvärme och gas.

För att möjliggöra nybyggnationen kommer de el- och teleledningar som idag ligger inom planområdet sannolikt att behöva flyttas. Eventuell nödvändig flytt bekostas av exploatören, om inget annat avtalas.

Kulturmiljö och arkeologi

Nuläge

Universitetsholmen och dess förhållande till Varvsbassängen i ungefär den utbredning som området har idag går att se i kartor över Malmö från mitten av 1870-talet och framåt. Universitetsholmen och ytan som omfattas av planområdet var under lång tid en del av Malmö hamnområde.

Inom planområdet finns en byggnad som uppfördes under 1950-talets senare del. Byggnaden består av tre huvudsakliga delar; en kontorsdel i sydöst, en del med lagerhallar mot kajen i norr samt en del med lokaler som bland annat tillhört en säckfabrik i sydväst. Lager- och fabriksverksamheten ersattes sedermera av replokaler och en konsertsal, samt av Malmö universitet och dess kårverksamhet. Byggnaden är placerad med en kraftig avskärning i förhållande till Neptunigatan i sydöst. Liknande struktur präglade tidigare även angränsande kvarter öster om planområdet. Äldre bilder visar att avskärningarna härrör ur järnvägsspår som har legat söder om fastigheterna och vänt av norrut.

En mer omfattande redovisning av bebyggelsens historik finns i det kulturmiljöunderlag som tagits fram till detaljplanen (*Amphitrite 1, Malmö, kulturmiljöunderlag*, Tyréns, 2022-09-12).

Kulturvärden

För 20 år sedan bestod området runt Varvsbassängen nästan uteslutande av byggnader med koppling till industri- och hamnverksamheten. Omvandlingen av området, från industri och hamn till bostäder, kontor och verksamheter med anknytning till kultur och högskola, har inneburit att antalet industribyggnader minskat kraftigt. Sett ur det perspektivet kan de få kvarvarande industribyggnaderna utgöra länkar till platsens historia och tillföra kvaliteter i mötet med områdets nya tillägg och bebyggelse.

Kvarteret Amphitrite och dess omgivning berättar om de stadsbyggnadsideal som rådde vid tiden för området första stadsplan från 1800-talets andra hälft. Kvarteret Amphitrite berättar främst om den utveckling som skedde här med start från 1900-talets mitt då en rad olika byggnader med liknande verksamheter med kontor och småindustri/ lager uppfördes i närområdet. Även om byggnadens användning sedan 1990-talet har förändrats från lager/kontor till offentligt driven ungdoms- och rekreationsverksamhet med inriktning mot musik, är byggnadens arkitektur så tydlig i sin utformning att den ursprungliga användningen trots detta är fortsatt läsbar.

Ett tydligt karaktärsdrag i bebyggelsens komposition är högdelen med sina fönsterband och centrala trapphus såväl som lågdelen med sina tegelfasader och redovisade betongstomme som berättar om vilken typ av verksamhet som hört hemma i de olika delarna. De enkla och tydliga fasadmaterialet är både tidstypiska och karaktäristiska för den här typen av byggnader och är ett mycket tydligt regionalt särdrag i Malmös industrimiljöer från tiden.

Den småskaliga verksamhets- och industribebyggelsen representerar en tidigare vanlig byggnadskategori som nu blivit mer sällsynt. Kvarterets och byggnadens relativa småskalighet och tydliga arkitektoniska karaktär har ett miljöskapande värde och bidrar till att området fortsatt bibehåller viss variation. Som en del av Universitetsholmen utgör Amphitrite 1 idag en av allt färre småskaliga verksamhetsbyggnader i ett område som så sent som för 25 år sedan nästan bara bestod av denna byggnadskategori. Som sådan har Amphitrite 1 en roll i områdets fortsatta industriella historia och dess läsbarhet.

Bortsett sett från mindre förändringar är byggnaden sedan den uppfördes på 1950-talet i princip oförändrad och bedöms vara välbevarad.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att läsbarheten och förståelsen för platsens historia försvagas, i och med att delar av eller hela den befintliga bebyggelsen rivs och ersätts av ny bebyggelse. Genom att befintlig byggnadsdel tas till vara och utvecklas, eller genom uppförande av ny byggnadsdel som inspireras av platsens historik, kan bebyggelsen dock bidra till en generell förståelse kring tidigare verksamhet kopplad till hamnen.

Tillvaratagande av befintlig arkitektur, eller uppförande av ny byggnadsdel som tydligt inspireras av platsens historik, kan också bidra med upplevelsemässiga värden i området. Detta både sett till miljön kring Varvsbassängen som helhet och sett på avstånd, samt för den som rör sig nära byggnaden. En tydlig gräns mellan nytt och gammalt (eller nytt som tagit tydlig inspiration av det gamla, exempelvis vad gäller material och formspråk), kan också minska påverkan på kulturmiljö- och arkitektoniska värden.

Luftkvalitet MKN

Nuläge

Planområdet berörs av relativt låga halter av kvävedioxid (NO_2), ca 12-18 mikrogram/ m^3 . Kvävedioxid är en förorening samt indikator på andra luftföroreningar.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att en högre byggnad möjliggörs som tillsammans med kringliggande byggnader längs Neptunigatan ger något sämre förutsättningar för luften att sprida sig i området. Den förhärskande vindriktningen från väster gör dock att luften normalt inte blir stillastående. Neptunigatans breda gaturum och den öppna bebyggelsestrukturen på gatans

södra sida ger också goda förutsättningar för luftcirkulation, varför miljö kvalitetsnormerna inte bedöms riskera att överskridas.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Dagvatten från planområdet kommer avledas via kommunala dagvattenledningar i gatorna till varvsbassängen, som mynnar i Malmö hamnområde. Recipienten klassas idag med måttlig ekologisk status. Målet är att uppnå måttlig ekologisk status även år 2039. Vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning för sjöfart, vilket motiverar ett undantag från kravet att nå god ekologisk status. Vad gäller kemisk status klassas denna idag som ej god. Målet är att uppnå god status till år 2027. Kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter är undantagna eftersom dessa beror på atmosfärisk deposition och långväga luftburna föroreningar som bedöms tekniskt omöjliga att åtgärda.

Konsekvenser

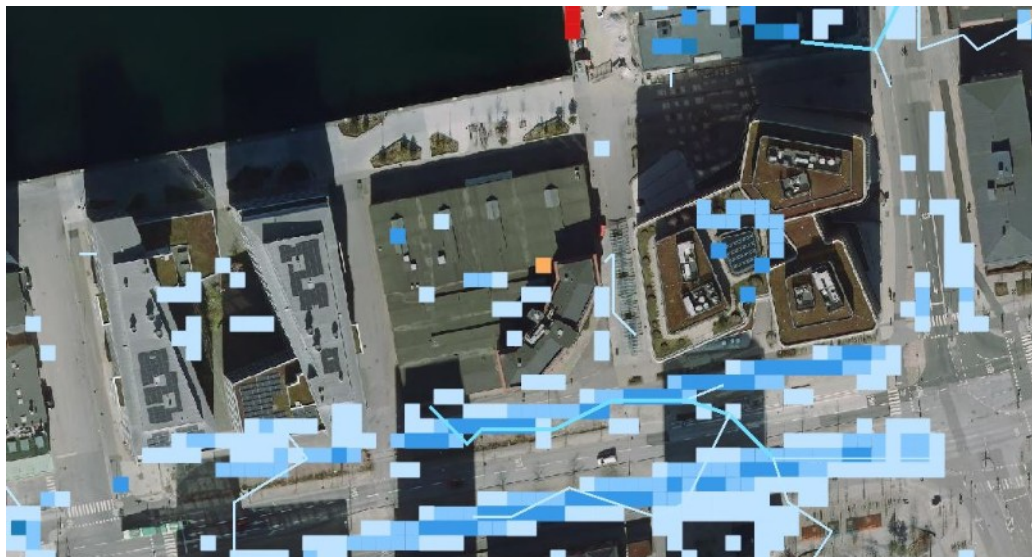
Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten på sådant sätt att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Planförslaget innebär förvisso att huvuddelen av planområdet får bebyggas, men området idag är till sin helhet hårdgjort. Eventuella tillkommande planteringar på tak och förgårdsmark kan snarare innebära en viss förbättring.

Skyfall

Nuläge

Från planområdet sluttar marken något norrut över kajen, respektive söderut, mot Neptunigatan. Vid ett skyfall avvattnas området mot Varvsbassängen respektive mot ett lågstråk

längs Neptunigatans norra sida, där befintlig gång- och cykelväg finns. I lågstråket ställer sig vatten upp till 0,5 meters djup, enligt Malmö stads karta över markavrinning vid ett 100-årsregn.



Vattendjup kring kvarteret Amphitrite vid ett skyfall. De blå ytor som visas indikerar ett vattendjup på 0,1-0,5 meters djup.

Konsekvenser

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon nämnvärd förändring av skyfallssituationen i området. Vid kommande planering och projektering behöver dock den befintliga höjdskillnaden som finns mellan fastigheten Amphitrite 1 och Beijersgatan, mot Neptunigatan, hanteras på ett sätt som inte leder till ökad avrinning mot fastigheten Niagara.



Gatuvy som visar den mindre höjdskillnaden mellan marken framför Amphitrite och på Beijersgatan.

Markföroreningar

Nuläge

För att få en bild av den potentiella föroreningsituationen inom planområdet har en historisk inventering gjorts (*Förstudie markmiljö – historisk inventering inför detaljplan 5792, fastighets- och gatukontoret, 2022-07-06*).

Förstudien visar att handel och industri bedrivits på platsen sedan sent 1800-tal. Gällande kvarteren Amphitrite och Niagara framhålls, ur föroreningssynpunkt, särskilt den omfattande kol- och kokshantering som förekom fram till 60-talet. Det finns även uppgift om att det kan ha hanterats konstgödningsprodukter inom del av Amphitrite. Tidigare spår- och bangårdsområde kan också medföra risk för markföroreningar från spill och läckage från godshantering. Även om kvarteret Amphitrite misstänks vara förorenat så har miljöförvaltningen riskklassen, riskklass 4: liten risk.

Inom grannkvarteren Nereus och Niagara har undersökningar utförts i samband med nybyggnationer. Även omkringliggande gator och kajer har undersökts. Undersökningarna visar att det främst är övre delen av fyllnadsmassorna som är lätt till måttligt förorenad av främst polycykliska aromatiska kolväten (PAH), samt enstaka metaller. Rapporterna för grannkvarteren redovisar enstaka halter över det generella riktvärdet för *mindre känslig markanvändning* (MKM) men generellt är halterna lägre, ofta även under riktvärdet för *känslig markanvändning* (KM). Av rapporterna framgår också en generell förekomst av förhöjda bariumhalter längs Bassängkajen samt ställvis (i Styrmansgatan och i Beijersgatan) indikationer på oljeskada.

Det finns skäl att anta att det kan förekomma markföroreningar inom utredningsområdet, främst i ytligare fyllnadslager, men sannolikt främst i halter mellan KM och MKM. Det har dock inte framkommit något som tyder på någon omfattande allvarlig föroreningsskada. Eftersom så gott som hela planområdet sedan tidigare är bebyggt kan tidigare förorenade ytliga fyllnadsmassor till stor del vara bortschaktade. Det kan dock finnas risk för en äldre oljeförorening i Beijersgatan (från eventuella underjordiska oljeinstallationer, samt indikation vid tidigare provtagning). Tidigare undersökningar har inte heller omfattat PCB-föroreningar, vilket ofta påvisas i fyllnadsmassor.

Konsekvenser

Utförda undersökningar inom närområdet indikerar inte föroreningar i en omfattning som omöjliggör planerad markanvändning. En eventuell markföroreningssituation med förorenade fyllnadsmassor och/eller en oljeskada är en stadstypisk markföroreningssituation som normalt kan åtgärdas utan orimligt stora kostnader. En miljöteknisk undersökning bör dock genomföras inom utredningsområdet för att kontrollera markföroreningssituationen. Undersökningen bör även omfatta en grundvattenprovtagning.

Platsens förutsättningar, med en i princip helt bebyggd fastighet med pågående verksamhet, försvårar genomförandet av undersökningar. Med hänsyn till möjligheterna att genomföra en rättvisande provtagning som kan ligga till grund för planering av åtgärder inom fastigheten bedöms det lämpligt att denna genomförs efter detaljplanens antagande, i samband med att hela eller delar av den befintliga bebyggelsen rivs. Att undersökningar och nödvändiga åtgärder görs säkerställs i detaljplanen genom krav på att startbesked för byggnation inte får ges förrän markföroreningar har åtgärdats.

Föroreningar i byggnader

Nuläge

Befintlig bebyggelse kan antas vara påverkad av för 50-talet och framåt tidstypiska och gängse föroreningar såsom asbest och PCB. I dagsläget finns ingen information som tyder på att andra, allvarligare föroreningar förekommer.

Konsekvenser

Den typ av föroreningar som kan antas finnas i befintlig byggnad bedöms inte vara problematiska sett till pågående användning, och bedöms kunna åtgärdas inom rimliga ekonomiska ramar i det fall det är aktuellt med bevarande av delar av byggnaden. Mot bakgrund av den pågående användningen och möjligheterna att genomföra en rättvisande provtagning, bedöms det dock inte rimligt eller lämpligt att genomföra en materialinventering som kan ligga till grund för beslut om åtgärder förrän inför rivning och eventuell ombyggnation. Detta planeras ske efter detaljplanens antagande.

Omgivningsbuller

Nuläge

Planområdet påverkas av buller från vägtrafiken på Neptunigatan, samt eventuellt av industribuller från Nordmills verksamhet på fastigheten Triton 8. I en bullerutredning som gjorts till detaljplanen för fastigheten Triton 7, dp 5475 som vann laga kraft 2018, bedömdes bullret från vägtrafiken vara dimensionerande på platsen. Så bedöms även vara fallet i den nu aktuella detaljplanen.

Konsekvenser

Eftersom inga bostäder möjliggörs inom planområdet kommer ingen bullerutredning att tas fram till den nu aktuella detaljplanen och inga bullerskyddande åtgärder kommer att regleras.

Risk

Nuläge

Ca 100 meter väster om planområdet finns fastigheten Triton 8 där Nordmills Cerealia bedriver verksamhet med produktion av mjöl. Verksamheten påverkar sin närmsta omgivning bl a vad gäller risk för mjölexplosioner.

Konsekvenser

Verksamheter i omgivningen

Nordmills Cerealias verksamhet och dess påverkan på sin nära omgivning har utretts i samband med framtagandet av detaljplanen för fastigheten Triton 7, dp 5475, som vann laga kraft 2018. I detta arbete bedömdes inga särskilda åtgärder vara nödvändiga inom planområdet med hänsyn till risk kopplat till Nordmills verksamhet. De slutsatser som drogs kring riskfrågorna i det planarbetet bedöms vara relevanta även för den nu aktuella detaljplanen, eftersom fastigheten Amphitrite 1 ligger längre bort från Nordmills verksamhet än

de kontorslokaler som planerats inom Triton 7. Fastigheten Amphitrite 1 ligger 100 meter från Triton 8 och skyddas dessutom från denna av kontorsbebyggelsen inom Nereus 1.

Dammexplosioner

I arbetet med planprogram för kvarteret Gäddan m.fl. genomfördes en riskanalys för den västra delen av Universitetsholmen (*Riskanalys i planprogram (6012) för kv Skolan, Gäddan m.fl. (Västra Hamnen, Malmö, Öresund Safety Advisors AB, 2007-09-02)*). Utredningen låg till grund för bedömningarna kring riskfrågan i planarbetet för Triton 7, men kompletterades i detta planarbete med en riskanalys för dammexplosioner (*Riskanalys Dammexplosioner Fastigheten Triton 7, 2018-02-22*). Enligt utredningarna innebär hanteringen av mjöl vid Nordmill Cerealia AB att det skulle kunna inträffa en dammexplosion. Dammexplosioner kan vara mycket allvarliga, men sannolikheten för en allvarlig olycka är mycket låg. I det fall explosioner sker drabbar de framför allt anläggningen och de personer som arbetar där. Inom Nordmills Cerealia AB bedrivs ett förebyggande arbete för att minska risken för dammexplosioner från anläggningen, vilket också minskar risken för tredje man, dvs personer som bor och arbetar i närheten av anläggningen. I rapporten från 2018 anges att arbetet med riskreducerande åtgärder planerades intensifieras ytterligare fr.o.m. hösten 2018. Mot bakgrund av de åtgärder som görs inom verksamheten, att avståndet till fastigheten Amphitrite 1 är relativt stort och att bebyggelsen på fastigheten Nereus 1 ligger som skydd bedöms risken vara acceptabel och inga ytterligare åtgärder krävas.

Farligt gods

Inom Malmö stad råder ett generellt förbud mot transporter med farligt gods, med undantag för transporter till och från verksamheter belägna inom staden. Ingen transport av farligt gods sker på Neptunigatan. Utöver det har Nordmills Cerealia ABs verksamhet inget tillstånd för brandfarliga varor. Kemikalieanvändningen på Nordmill Cerealia AB utgörs främst

av underhållskemikalier i begränsad mängd. Slutsatsen blir att de eventuellt mindre mängder brandfarliga varor som skulle kunna hanteras inom Nordmill Cerealia ABs verksamhet därmed får anses så pass små att de inte utgör någon fara för verksamheten som planeras inom Amphitrite 1. Inga åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga med hänsyn till säkerhet och risker kopplat till farligt gods.

Dagsljus, solljus, vind

Nuläge

Befintlig byggnad är låg i det stadssammanhang den ingår i och har relativt liten påverkan på sin omgivning vad gäller skuggning, vind och begränsning av dagsljus.

Konsekvenser

Solljus/skuggning

Den nya, högre byggnaden kan antas innebära att skuggningen av kringområdet, däribland Bassängkajen, ökar. Delar av ytorna som den nya byggnaden sannolikt kommer att skugga, skuggas dock redan idag av kringliggande bebyggelse, främst den inom kvarteret Nereus. Genom att den höga volymen dras tillbaka från kajen minskar också skuggpåverkan jämfört med om den höga volymen skulle placerats längre norrut.

Bebyggelsens skuggpåverkan kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar.

Dagsljus

Hur dagsljuskraven ska klaras inom byggnaden kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar. Inför granskningen av

detaljplanen kommer även påverka på dagsljusstillingen i kringliggande kvarter att studeras vidare.

Vind

Bebyggelsens vindpåverkan kommer att studeras vidare i samband med de parallella uppdragen och framtagande av granskningshandlingar.

Beredskap

Nuläge

Skyddsrum

I bottenvåningen av den befintliga byggnaden finns två skyddsrum med vardera 110 platser.

Brand

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

Konsekvenser

Skyddsrum

För att möjliggöra en flexibel och yteffektiv användning av kvarterets bottenvåning kommer det sannolikt vara önskvärt att riva de befintliga skyddsrummen i samband med uppförandet av den nya byggnaden. Avsikten är att ansöka till Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) om i första hand en avveckling av skyddsrummet. Detta planeras ske efter det att detaljplanen antagits, rivningslov givits och tidplanen för genomförandet av detaljplanen är mer preciserad. I det fall en avveckling inte godkänns är avsikten att istället ansöka om Tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen, under tiden som skyddsrummen rivs och ersätts av nya, i den nya byggnaden. Eventuella nya

skyddsrum som krävs uppförs förslagsvis i första hand i källare i den nya bebyggelsen, men även andra platser inom fastigheten skulle kunna vara möjliga.

Havsnivåhöjningar

Nuläge

Malmö kommer fortsatt ha behov av att utveckla attraktiva platser längs kusten, såväl för bostadsbyggande, näringsliv och rekreation. Det kustberoende näringslivet ska kunna utvecklas och kusten nyttjas som en rekreativ resurs. Kusten ska utvecklas på ett hållbart sätt så att havet och dess resurser som ekosystemtjänster inte äventyras. Malmös fortsatta stadsutveckling baseras på översiktsplanen, som vägleder stadens fysiska planering. Översiktsplanens planeringsprinciper innebär att staden ska växa genom förtätning och komplettering av befintliga tätorter och strukturer. Ny bebyggelse behöver anpassas gestaltningsmässigt till befintlig bebyggelse och infrastruktur, utifrån platsens förutsättningar, läge och behov. Denna inriktning ligger också i linje med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning, då de stora investeringar som gjorts under århundranden i Malmös bebyggelse och infrastruktur nyttjas fullt och vidareutvecklas. Malmö stads klimatanpassningsarbete utgår från att klimatförändringarna pågår och är något som kommer att påverka staden och den fysiska planeringen under överskådlig tid. Klimatanpassning till stigande havsnivåer utgår från att Malmö skyddas långsiktigt genom olika kustskyddsåtgärder. Dessa dimensioneras utifrån konstruktionens livslängd samt aktuell prognos vid etableringen. Staden arbetar utifrån att enskilda detaljplaner ska hantera de skyddsbehov som nyexploateringar inom respektive område har inom tidshorizonten fram till år 2125. I den fysiska planeringen används planeringsnivåer för allmän

platsmark och bebyggelse med säkerhetsmarginaler jämt mot de prognostiserade framtida stigande havsnivåerna som staden utgår ifrån.

I Malmös stads arbete med hantering av framtida höga havsvattenstånd i detaljplaner används ett klimatunderlag som baseras på:

- SMHIs regionala klimatscenarier. SMHI har som Sveriges expertmyndighet ansvaret att ta fram beslutsunderlag avseende klimattförändringar och havsnivåhöjningar, utifrån FN:s klimatpanel IPCC:s rapporter
- Ett 100-årsperspektiv, dvs i nuläget år 2125. Detta bedöms vara en lämplig tidshorisont för bedömning av risker i enskilda detaljplaner och fastigheter
- Boverkets rekommendationer om att utgå från IPCC:s värsta klimatscenario, RCP 8.5, för att prognosticera framtida stillvattennivåer
- Ett medianvärde av de stillvattennivåer som räknats fram av SMHI, utifrån RCP 8.5 och med ett 100-årsperspektiv
- Ett medianvärde av de tillfälliga havsnivåhöjningar som räknats fram av SMHI, utifrån en 200-års extremhändelse
- Lokala våg- och vindeffekter, utifrån Malmö stads vågatlas

Sammantaget innebär detta en dimensionerande framtida tillfällig havsvattennivå på +2,71 meter. Därutöver kan det, beroende av läge i staden, även vara nödvändigt att ta höjd för uppstuvningseffekter och våguppspolning.

Det aktuella planområdet påverkas inte nämnvärt av våguppspolning, eftersom området ligger skyddat från vågexponering från öppet hav, enligt Malmö stads vågatlas (*Rapport – Malmö vågatlas - en kartläggning av vågeffekter i Malmö stad*, Sweco, 2022-02-04). En utredning som tagits fram gällande uppstuvningseffekter inom kanalområdet (*PM – Lokala vattenståndseffekter i Malmös kanalsystem*, Sweco,

2021-02-24) visar att även vinduppstuvningseffekterna* är försumbara vid det aktuella planområdet. Planområdet ligger dock på en marknivå av ca +2,4 - 2,5 meter (över nollplanet i höjdsystem RH 2000), dvs lägre än den dimensionerande framtida, tillfälliga havsnivån.

*Uppstuvningseffekter uppstår när vinden driver vattnen in mot (eller ut från) kusten där vattnet ansamlas och vattenståndet därmed stiger (respektive sjunker).

Konsekvenser

Den aktuella ändringen av detaljplanen reglerar att ny bebyggelse inom området, undantaget komplementbyggnader, ska ha en färdig golvhöjd på lägst 3,2 meter över nollplanet (RH2000). Detta ger en säkerhetsmarginal på ca 0,5 meter i förhållande till höjden +2,71 meter. Utöver detta ska byggnaden uppföras vattentät till samma nivå. I det fall delar av befintlig bebyggelse bevaras, eller nya lokaler för centrumverksamheter skapas som av tillgänglighetsskäl inte kan anläggas med färdig golv-höjd på lägst +3,2 meter (över nollplanet i RH 2000), ska dessa istället utföras med teknisk lösning vid entré som skydd mot översvämning vid höjda havsnivåer.

Sammantaget innebär åtgärderna att bebyggelsen inom kvarteret kommer att kunna skyddas från översvämning vid framtida stigande havsnivåer.

Sociala konsekvenser

Nuläge

Universitetsholmen som universitetskluster och mötesplats

Universitets verksamhet är idag spridd på olika adresser, vilket försvagar möjligheterna till en stark "universitetsanda" i området.

Trygghet

Lokalerna i nuvarande bebyggelse inom planområdet utnyttjas inte till fullo. Byggnaden är dessutom i delar relativt sluten, vilket innebär att byggnadens bidrag till liv och rörelse i stadsrummen och längs kajen är begränsat. Eftersom den närmast liggande bebyggelsen inom området dessutom i huvudsak består av kontor och lokaler för andra verksamheter är området tämligen avfolkat under kvällstid. De aktiviteter som kåren anordnar kvällstid bryter ibland detta mönster.

Jämställdhet

Universitetets olika lokaler ligger idag i centrala, kollektivtrafiknära lägen, i huvudsak kring Universitetsholmen, men spridda på olika adresser. Koncentrationen av universitetsfunktioner i ett så centralt läge innebär att det är relativt lätt att ta sig mellan de olika universitetslokalerna och mellan dessa och andra målpunkter. Detta gör att vardagspusslet underlättas, vilket är fördelaktigt för kvinnor som tenderar att ta större ansvar för exempelvis hämtning och lämning av barn vid förskolor och skolor. Det lättillgängliga läget är fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor i högre grad transporterar sig till fots, på cykel eller med kollektivtrafik.

Bristen på rörelser i området under delar av dygnet och året, och den negativa påverkan på upplevelsen av trygghet detta riskerar att innebära, är negativt ur ett jämställdhetsperspektiv. Detta eftersom kvinnor tenderar att känna sig mer otrygga i de offentliga rummen.

Barnperspektiv

Andelen barn som vistas kring planområdet är idag relativt begränsat, eftersom området domineras av kontor och verksamhetslokaler. Antalet bostäder i närområdet är

begränsat och förskole- och grundskolelokaler saknas i det absoluta närområdet.

Konsekvenser

Universitetsholmen som universitetskluster och mötesplats

Genom att universitetet får möjlighet att samla sin verksamhet på Universitetsholmen ytterligare kan området stärkas som mötesplats för studenter och anställda inom universitetet.

Utvecklingen är en del i en strategi att utveckla dels Universitetsholmen, dels området kring Tandvårdshögskolan, som universitetskluster.

Trygghet

Genomförandet av den större byggnad som detaljplanen medger kan antas leda till att fler människor vistas i området. Genom att byggnaden ges framsidor mot samtliga väderstreck, kan dessa rörelser också spridas till såväl Bassängkajen som till de fyra gator som kringgärdar planområdet. Detta ger förutsättningar för ökad upplevelse av trygghet i stort såväl som i de enskilda gaturummen och på kajen. Verksamheten kan även fortsättningsvis antas vara koncentrerad till dagtid, men bevarad kärverksamhet inom området och möjligheter att hyra ut delar av byggnaden till andra aktörer kan innebära att aktiviteten i området kan öka även under andra delar av dygnet.

Jämställdhet

Att universitetsverksamheten i ännu högre grad än tidigare samlas i ett centralt och kollektivtrafiknära läge innebär att den blir än mer lättillgänglig, vilket är fördelaktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Ökad upplevelse av trygghet, se ovan, är ytterligare en positiv konsekvens som gynnar jämställdhet.

Barnperspektiv

Detaljplanens genomförande bedöms inte få några större konsekvenser för barn. Möjligtvis kan fler människor på platsen bidra till ökad upplevelse av trygghet för de barn som trots allt rör sig i området.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Närmsta kommunala förskola finns ca 350 meter väster om planområdet, i kvarteret Sejen längs Neptunigatan. Kommunal grundskola för åk F-3 finns 300 meter bort på Gamla Väster (Västra skolan), för åk 4-6 vid Varvsparken (Västra Hamnen skola) respektive för åk F-5 i Gamla staden (Österportskolan) , båda ca 1,5 km från planområdet. För åk 7-9 finns närmsta skolan knappt 600 meter längre västerut längs Neptunigatan (Nepuniskolan). Närmsta gymnasieskola finns 250 meter väster om planområdet längs Citadells kajen (Malmö Citadellsgymnasium).

Kommersiell service finns i kringområdet, bland annat längs Neptunigatan, längs Nordenskiöldsgatan och i området närmre centralstationen.

Konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kan ge ett visst ökat underlag för framför allt kommersiell service i det absoluta närområdet. Eftersom nybyggnation främst innebär att människor som redan studerar och arbetar på olika platser i närområdet samlas till en plats bedöms förändringen inte bli särskilt stor.

Gällande planer och program

Översiktsplan

Planområdet redovisas i översiktsplanen som

- blandad stadsbebyggelse med hög täthet (täthetsgrad 1–2)
- centrumområde, vilket innebär att bottenvåningar vid nyproduktion i strategiska lägen ska dimensioneras så att de kan inrymma handel och andra utåtriktade verksamheter. Planeringen ska verka för mer och större innerstad
- ny fotgängarzon
- befintlig institutionskaraktär

Direkt öster om planområdet finns en prioriterad grön koppling som får sin förlängning i kajen som sträcker sig norrut. Neptunigatan i söder är utpekad som huvudgata.

Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

Planområdet ligger inom utredningsområde för fördjupade studier för kustskydd och utredningsområde för avloppstunnel, vilket kommer att hanteras i detaljplanen.

Överensstämmelse med Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram. Det antogs 2018 av kommunfullmäktige som ett tillägg till Malmös översiktsplan. Under planarbetet har följande teser från Arkitekturstaden varit utgångspunkt:

- Arkitekturen ska tillföra värden till alla människor i Malmö
- Arkitekturen ska främja livet i stadens rum
- Arkitekturen ska vara inbjudande och tillgänglig
- Arkitekturen ska stärka Malmös särart

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är tidigare planlagt. Berörda gällande detaljplaner är PI 587 och Dp 4293. Fastigheten Amphitrite 1 är i gällande detaljplan planlagd för kontor med centrum i bottenvåningen. Hamnen 21:137 är planlagd som allmän plats.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Riksintressen enligt miljöbalken

Högexploaterad kust

Detaljplanen berör område av riksintresse för kustzonen. Bedömningen har gjorts att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset.

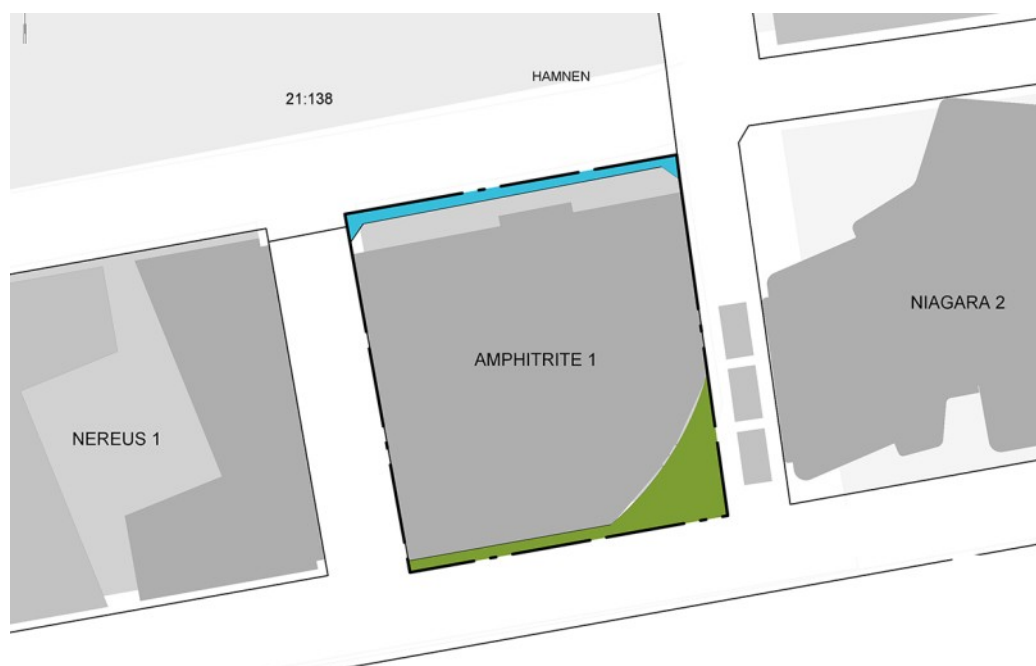
4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, dvs vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att del av de kommunala gatufastigheterna Hamnen 21:137 samt Hamnen 21:138 tillförs fastigheten Amphitrite 1.



Turkos markering - del av Hamnen 21:138 som tillförs Amphitrite 1. Grön markering - del av Hamnen 21:137 som tillförs Amphitrite 1.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Mark

Nödvändig grundundersökning ska tas fram av exploatör i samband med bebyggandet av området.

I samband med rivning av befintlig bebyggelse ska en provtagning av eventuella markföroreningar genomföras. Provtagningsplanen kommuniceras lämpligen med miljöförvaltningen inför provtagningen. Resultatet av provtagningen ligger till grund för beslut om därefter följande åtgärder kring masshantering och eventuella övriga åtgärder, som ska vara genomförda innan startbesked för byggnation ges. Se även avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Markföroreningar.*

Befintlig byggnad

Inför rivning av befintlig byggnad ska en materialinventering göras. Resultatet av denna ska ligga till grund för beslut kring hur fortsatt rivningsarbete ska genomföras, samt eventuella åtgärder som krävs i de delar av byggnaden som eventuellt bevaras. Se även avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Föroreningar i byggnader.*

Skyddsrum

I bottenvåningen av den befintliga byggnaden finns två skyddsrum med vardera 110 platser. Det kommer sannolikt att vara önskvärt att riva skyddsrummen, och vid behov ersätta dem i den nya byggnaden. För fortsatt process kring frågan, se avsnitt 3. *Förutsättningar och konsekvenser - Tematisk indelning/Allmänna intressen - Beredskap*, respektive avsnitt 4. *Genomförande - Organisatoriska frågor.*

Teknisk försörjning

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

Vid höjdsättningen av området ska VA Syd medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Brand

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.

Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och husens entré får inte överstiga 50 meter. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats ska vara max 75 meter. Exploatör ska redovisa att åtkomligheten är säkerställd i samband med bygglovsansökan.

Dagsljus

Mer detaljerade utredningar gällande dagsljusstillgång i byggnader kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

Radon

Fastigheten ligger på normalriskområde för radon. Ny byggnad behöver därför uppföras med radonskyddande konstruktion.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Malmö stad kommer att överlåta fastigheten Amphitrite 1 samt del av Hamnen 21:137 respektive 21:138 till exploatör genom köpeavtal alternativt genom tomträttsavtal. Markpriset alternativt tomträttsavgälden kommer att, inför upprättande av avtal, fastställas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

Lantmäteriförrättningen som är en förutsättning för detaljplanen genomförande ska bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad. Övriga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatör.

Ansvar för att genomföra och bekosta erforderliga rivnings- och saneringsarbeten samt om- och eventuell nybyggnation av skyddsrum kommer att klargöras inför granskningen av detaljplanen.

Eventuell nödvändig flytt av ledningar bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad, om inget annat avtalas.

Mindre justeringar av den allmänna platsen, exempelvis för att skapa god tillgänglighet till parkeringsplatser för rörelsehindrades fordon på kvartersmark eller för att ta upp höjdskillnader, kan bli aktuellt. Detta ska i så fall bekostas av fastighets- och gatukontoret, Malmö stad.

Exploatören kommer att ansvara för och bekosta ny- och eventuell ombyggnation inom fastigheten, samt för framtida drift av byggnad och tillhörande utemiljöer på kvartersmark.

VA-Syd ansvarar för och bekostar utbyggnad och drift av VA-ledningar, fram till fastighetsgräns. Resterande kostnader relaterade till VA-ledningar belastar exploatören.

E.ON ansvarar för utbyggnad och drift av elförsörjningen till fastigheten och in i byggnaden. Kostnaden belastar exploatören.

Avseende övrig teknisk försörjning ansvarar respektive ledningsägare för utbyggnad och drift. Kostnaden belastar exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad och drift av samtliga erforderliga ledningar och teknisk försörjning inom kvartersmark.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Hyresvärdsupphandling och parallella uppdrag

Hyresvärdsupphandling

Avsikten är att Malmö universitet ska hyra lokaler inom fastigheten Amphitrite 1 av annan part.

Hyresvärdsupphandlingen är planerad att genomföras kring årsskiftet 2022/2023.

Parallella uppdrag

Inför granskningen av detaljplanen kommer parallella uppdrag att genomföras för utformningsförslag för bebyggelsen inom planområdet. Syftet är att säkerställa en hög arkitektonisk ambitionsnivå, genomförbarhet i projektet och att studera, prova, jämföra och bedöma flera olika alternativ för att uppnå de förväntningar som finns på projektet. Syftet är också att ha en öppen samt representativ och inkluderande process och att finna en potentiell samarbetspart/team i den fortsatta processen. Resultatet av de parallella uppdragen kommer att utgöra den grundläggande riktningen, ambitionen och överenskommelsen mellan hyresvärd, Malmö universitet och Malmö stad. Detta ska utgöra en röd tråd genom hela plan- och bygglovsprocessen. Resultatet av de parallella uppdragen kommer därmed att arbetas in i planhandlingarna inför granskning och antagande av detaljplanen.

Tidplan

Nedan tidplan är en grov uppskattning och kan komma att justeras:

Upphandling av hyresvärd, Malmö universitet - kv 1 2023

Parallella uppdrag - kv 2 2023 - kv 4 2023

Dp laga kraft - kv 4 2024

Byggnation (uppstart) - kv 2 2025

Färdigställande - 2027/2028

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka planeringsunderlag som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Markmiljöundersökning

För detaljplanen har en historisk inventering av potentiella markföroreningar inom området tagits fram, *Amphitrite Förstudie markmiljö*, Fastighets och gatukontoret, 2022-07-06.

Inventering omfattar en sammanställning av befintliga uppgifter avseende risk för markföroreningar samt bedömning av omfattning på utrednings- och undersökningsbehovet. Underlagen består av miljötekniska undersökningsrapporter från intilliggande kvarter och gatumark, tidigare markmiljöinventeringar, flygfoton, kartmaterial och detaljplaner studerats.

Inventeringen visar att det sannolikt inte föreligger någon allvarlig föroreningsskada inom området. Ingen indikation finns på föroreningar i en omfattning som bör omöjliggöra planerad markanvändning.

Kulturmiljöutredning

För detaljplanen har ett så kallat kulturmiljöunderlag tagits fram; *Amphitrite 1, Malmö, Kulturmiljöunderlag*, Tyréns 2022-09-12. Syftet med rapporten är att utreda och beskriva bebyggelsen inom fastigheten Amphitrite 1 och dess befintliga kulturhistoriska värden. Utredningen hanterar också kvarteret i ett större geografiskt sammanhang, liksom konsekvenserna på de kulturhistoriska värdena om byggnaden delvis bevaras.

Enligt utredningen utgör bebyggelsen inom Amphitrite 1 inte *särskilt värdefull* kulturhistorisk bebyggelse. Den välbevarade och småskaliga verksamhets- och industribebyggelsen på Amphitrite 1 representerar dock en tidigare vanlig

byggnadskategori på platsen, som nu blivit mer sällsynt. Som sådan har bebyggelsen en roll i områdets fortsatta industriella historia och dess läsbarhet. Kvarterets och byggnadens relativa småskalighet och tydliga arkitektoniska karaktär har också ett visst miljöskapande värde och bidrar till att området fortsatt bibehåller viss variation. Ett eventuellt bevarande av delar av bebyggelsen och rivning av övriga delar kan bidra med upplevelsemässiga värden på platsen samt till att göra platsens historia förståelig, även om läsbarheten kommer att försvagas.

Byggnadsteknisk utredning

Till det kulturmiljöunderlag som har tagits fram för detaljplanen hör en bilaga som hanterar bebyggelsens byggnadstekniska status och möjligheter till ombyggnad och ändrad användning, *Bilaga 1 – Konstruktion, Amphitrite 1, Malmö, Tyréns, 2022-08-25*.

Enligt utredningen uppvisar byggnaden förväntade skador med tanke på dess ålder och byggnaden har ett underhållsbehov. Inga skador är så allvarliga att byggnadens bärförmåga har påverkats. Byggnaden har fortfarande lång kvarvarande livslängd om underhåll utförs och befintliga skador åtgärdas. På grund av byggnadens utformning med stora hallar finns goda möjligheter för olika möjliga användningsområden. Sammantaget visar utredningen att den byggnadstekniska statusen inte utgör ett hinder för ett eventuellt bevarande av delar av den befintliga byggnaden, så som föreslås i detaljplanen.