



## UNDERLAG TILL BEGÄRAN OM PLANUPPDRAG

### Ändring av detaljplan för fastigheten Jungmannen 1 i Västra Hamnen i Malmö

---

#### SYFTE MED DETALJPLANEN OCH PLANMOTIV

Syftet med ändringen av detaljplan är att bredda användningen för befintlig byggrätt genom ett tillägg av användningarna skola (endast gymnasium och vuxenutbildning) samt centrumverksamhet. Planförslaget håller sig inom gällande byggrätts utbredning och volym (Dp 4766).

Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning om detta är lämpligt eller inte.

Planläggningen motiveras av att det finns ett stort behov att skapa fler utbildningsplatser för gymnasieskolorna i Malmö.

#### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH BESKRIVNING AV DEN PLANERADE ÅTGÄRDEN

Planområdet ligger i Västra Hamnen inom delområdet Hamnporten. Fastigheten som berörs är Jungmannen 1 som ägs av Vasakronan. På fastigheten finns sedan tidigare en kontorsbyggnad, uppförd i enlighet med Dp 4766 som anger användningen kontor och kultur inom en byggrätt med 9-20 meters totalhöjd. Inom Hamnporten finns det både kontor- och bostadsbebyggelse. Direkt norr om planområdet ligger Kockums park.

Planområdet omfattas av *Planprogram för Bilen 5* Pp 4689, behandlat i stadsbyggnadsnämnden maj 2002. Det övergripande syftet med programförslaget var att beskriva förutsättningar och mål för vidare detaljplaner i området samt lokalisering för en ny kvarterspark. Gällande detaljplan samt denna ändring av detaljplan är förenlig med planprogrammet.

Planområdet omfattas även av *Värdeprogram Hamnporten* från 2013. Denna detaljplan omfattar mellersta delen av detta område. Värdeplanen från värdeprogrammet ligger till grund för kommande planering. Vision från programmet är: Hamnporten, en upplevelserik och varierad mosaik i mänsklig skala.

Ändringen av detaljplanen genom att möjliggöra för skol- och centrumverksamhet kompletterar de befintliga funktionerna i området och kan dagtid ge mer rörelse och liv åt stadsdelen.

Planområdet ligger inom influensområde för stadsbusslinje 3 och 8 som ingår i det så kallade ”storstadspaketet”. Linje 3 passerar på Västra Varvsgatan i nord-sydlig riktning. Linje 8 trafikerar Skeppsbyggaregatan för att sedan vända norrut på Västra Varvsgatan. I närhet av planområdet passerar linje 10 på Skeppsbyggaregatan men vänder sedan söderut på Västra Varvsgatan.

Fastigheten ligger på +2,7 till +3,0 meter över havet. Gällande detaljplan (Dp 4766) anger på plankartan under rubriken Byggnadsteknik: *Lägsta plushöjd för golv i lokaler får inte understiga +2.5 m. Om källare eller liknande uppförs under denna nivå skall dessa utföras vattentäta.*

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen. Riksintresset bedöms inte påverkas av de föreslagna åtgärderna.

#### ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN

Översiktsplanen anger markanvändningen existerande blandad stadsbebyggelse samt centrumområde för området. Det föreslagna ändamålet är förenligt med detta.

#### ÖVERENSSTÄMMELSER MED LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

#### BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken. En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

#### BEHOV AV UTREDNINGAR OCH FÖRDJUPADE ANALYSER

I planarbetet bedöms utredning gällande cykel- och bilparkering behövas.

Övrigt utredningsbehov och lämplighetsbedömning bedöms vara hanterad för byggrätten på fastigheten Jungmannen 1 i gällande detaljplan (Dp 4766).

Andra utredningar kan tillkomma under planarbetet.

PLANFÖRFARANDE	<b>Standardförfarande.</b> Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över denna. Förslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller ha ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse.  Beslut om att samråda och låta granska detaljplaneförslaget kan fattas av stadsbyggnadskontoret.
ANTAGANDE	Detaljplanen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kap 27§ plan- och bygglagen. Beslut om antagande ska därför preliminärt fattas av stadsbyggnadsnämnden.
SÖKANDE	Vasakronan Jungmannen 1 AB
PLANPROGRAM	Detaljplanen kommer att upprättas i enlighet med planprogram <i>Planprogram för Bilen 5 Pp 4689</i> , stadsbyggnadsnämnden, maj 2002
PLANBESKED	Planbesked har inte begärts
GÄLLANDE DP OCH FIB	DP4766

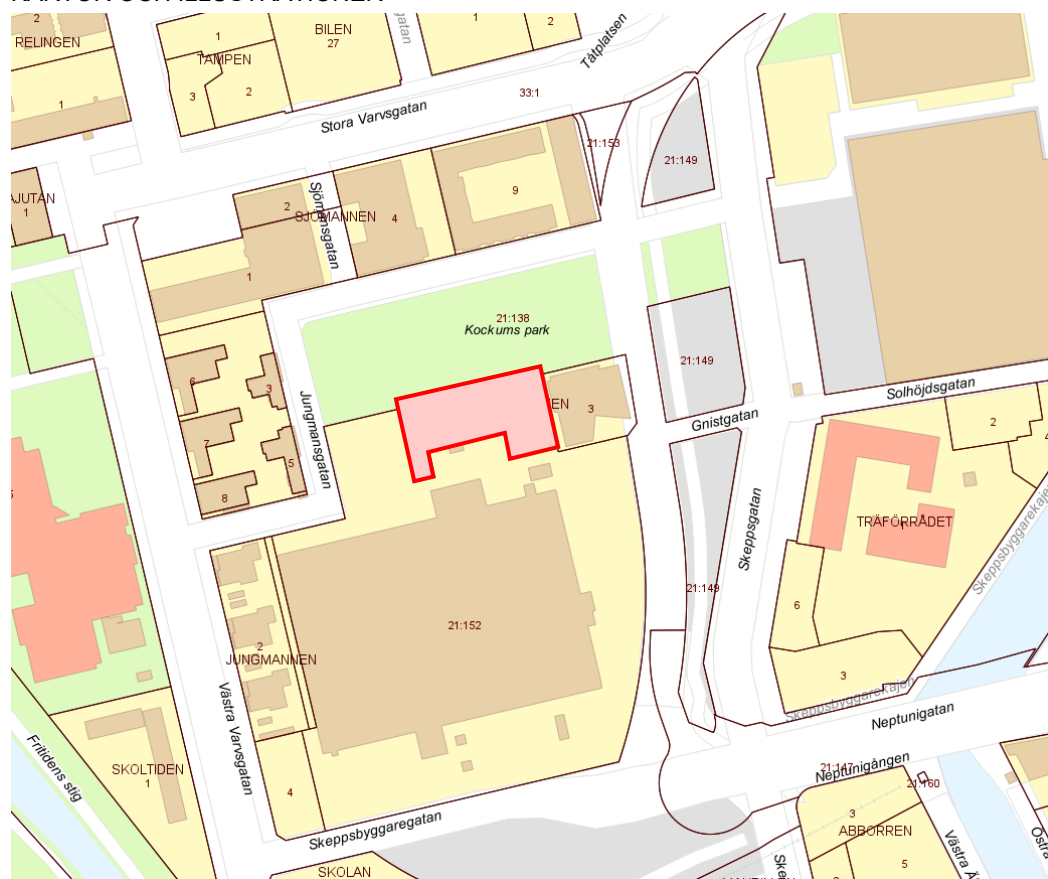
#### PRELIMINÄR TIDPLAN

Planuppdrag	SBN	Mars 2022
Samråd	-	Juni 2022
Granskning	-	Okt 2022
Antagande	SBN	Jan 2023

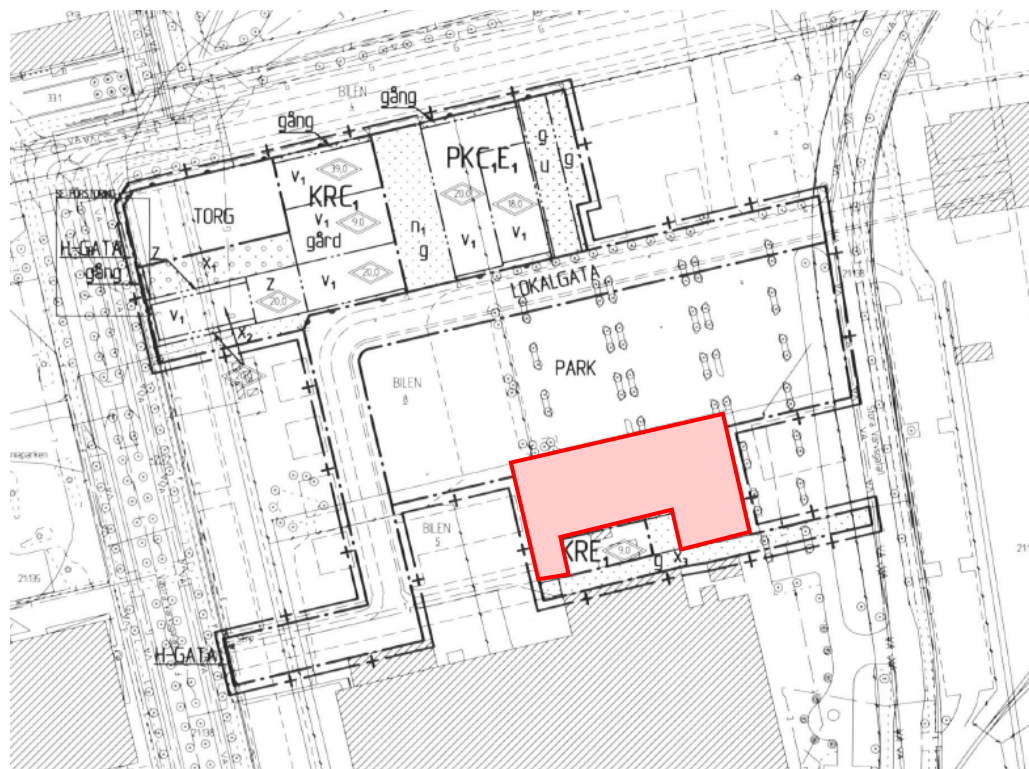
Johanna Perlau  
Enhetschef

Oskar Anselmsson  
Planhandläggare

## KARTOR OCH ILLUSTRATIONER



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.



Utdrag från gällande detaljplan (Dp 4766) med planområdet markerat i rött. Gällande användning KR- Kontor och kultur. KRE<sub>1</sub> – Kontor och kultur. Nätstation.