



SAMRÅDSHANDLING

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för fastigheten Korallen 1 i Nyhamnen,
Inre hamnen i Malmö



Adress- och fastighetskarta med område som berörs av ändring markerat med röd heldragen linje.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag April 2022	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Oktober 2022	Beslut om samråd i stadsbyggnadsnämnden (SBN). Samrådstid 8 november – 6 december 2022
Granskning Februari 2023	Granskning under minst 3 veckor
SBN antagande Maj 2023	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Laga kraft Juni 2023	

Planfakta

<p>ÄDp 5813</p> <p>Planförfarande Standardförfarande</p> <p>Sökande Limhamnshus Saltimporten AB</p> <p>Planhandläggare Julia Emmelin julia.emmelin@malmö.se tel. 010 – 451 98 81</p>	<p>Planhandlingar</p> <ul style="list-style-type: none">• detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning
--	--

1 Tillägg till planbestämmelser

Användning

Bestämmelse C₁ – **Kontor och restaurang** läggs till detaljplanen.

2 Tillägg till planbeskrivning

2.1 Syfte och sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att fortsätta befintliga verksamheter, med kontor och restaurang. Processen att ändra detaljplanen innebär en prövning av om detta är lämpligt eller inte.

Planförslaget möjliggör att restaurang och kontor, som idag har tidsbegränsade bygglov, kan ansöka om permanenta bygglov. Byggnaden på fastigheten kallas för Saltimporten, i den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen (2019) har den lyfts fram som betydelsefull för utvecklingen av Nyhamnen.

2.2 Planförslag

Denna planändring gäller ändring av detaljplan PL1006 (laga kraft 1972). Ändringen gäller enbart inom fastigheten Korallen 1. Planförslaget innebär att ny användning, C₁- Restaurang och kontor, läggs till detaljplanen. Övriga bestämmelser i gällande detaljplan PL 1006 gäller fortsatt.

C₁ - Restaurang och kontor

Ny användning möjliggör restaurang och kontor. Dessa verksamheter finns redan i dag på fastigheten och har tidsbegränsade bygglov. Genom ändringen kan verksamheterna ansöka om permanenta bygglov. Användningen kontor bedöms innefatta möjlighet till kundbesök för att demonstrera produkter, så kallat showroom. Bestämmelsen motiveras av betydelsen av att befintliga verksamheter kan finnas kvar och av att dessa kan bli viktiga målpunkter och en del av den framtida stadsutvecklingen i Nyhamnen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna ändringen rymms inom syftet och grundstrukturen för den ursprungliga detaljplanen (PL1006).

Restaurang bedöms rymmas inom grundstrukturen för gällande detaljplan PL1006 eftersom användningen restaurang sedan tidigare finns inom detaljplanen (PL1006) på den närliggande fastigheten Hamnpaviljongen 1. Kontor bedöms rymmas inom grundstrukturen för gällande detaljplan PL1006 eftersom gällande användning *J - Industri* innefattar kontor och huvudbyggnaden inom Korallen 1 är uppförd för kontor.

Tekniska egenskapskrav

De verksamheter som planförslaget berör, restaurang och kontor, är idag befintliga inom fastigheten och har tillfälliga lov. Vid lovgivningen har verksamheterna prövats mot tekniska egenskapskrav för respektive användning. De tekniska egenskapskraven bedöms fortsatt kunna uppfyllas vid en kommande prövning för permanent bygglov.

2.3 Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplaneändringens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Ändringen bedöms inte ge negativa effekter på människors hälsa eller miljön. Planförslaget möjliggör ny användning i en befintlig byggnad. Ingen ytterligare byggrätt ges.

Stadsbild och kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen förändring av byggnaden eller av den totala byggrätten. Planförslaget bedöms därför inte påverka stadsbilden eller kulturmiljövärden.

Förorening i mark och byggnad

Vid bygglovsprövning 2009 genomfördes en kontroll av PCB på aktuell fastighet och inget fynd av PCB gjordes. De verksamheter som är aktiva inom byggnaden föreslås fortsätta i samma lokaler som idag. Planförslaget innebär ingen nybyggnation eller förändring av befintlig byggnad. Planförslagets genomförande bedöms inte innebära behov av ytterligare bedömningar gällande eventuell förekomst av föroreningar.

Klimatanpassning

Nyhamnen behöver skyddas mot framtida höga havsnivåer. Behov av klimatanpassning bedöms inte föreligga under planförslagets genomförandetid. Bedömningen utgår ifrån att gällande stadsplan och denna ändring planeras att ersättas av ny detaljplan under 2020-talet i och med genomförandet av den fördjupade översiktsplanen för Nyhamnen.

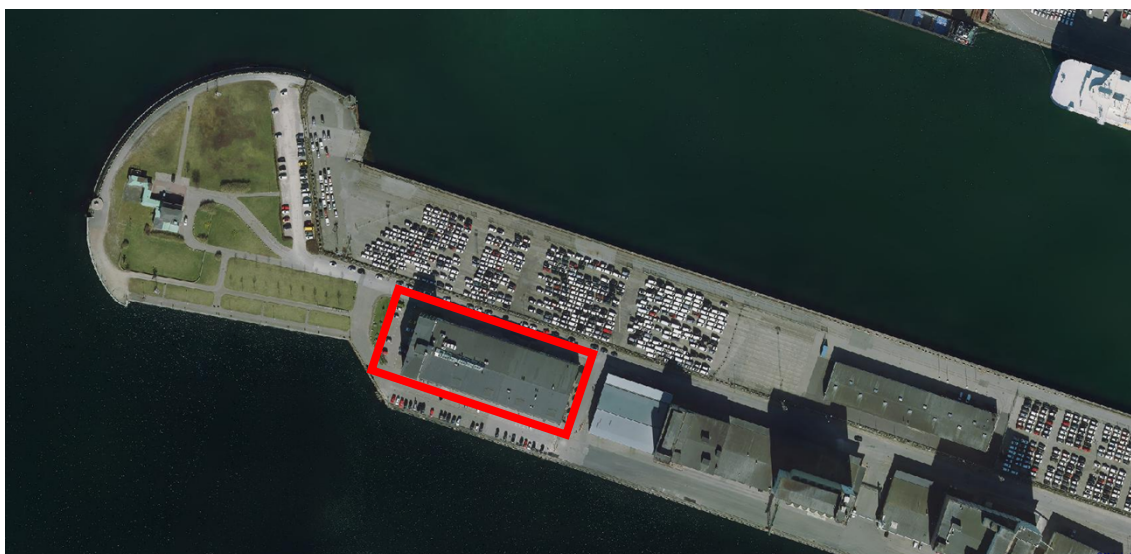
2.4 Planeringsförutsättningar

Planförfarande

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Plandata

Planområdet är cirka 4300 kvadratmeter och är beläget i Nyhamnen, inre hamnen i centrala Malmö. Markägare är Limhamnshus Saltimporten AB. Inom fastigheten finns inga servitut eller ledningsrätter.



Ortofoto med planområdets ungefärliga läge markerat med röd heldragen linje.

Bebyggelse

Byggnaden inom Korallen 1 uppfördes 1961 av arkitekt Svenivar Ekstrand. Huvudbyggnaden är den högre delen av byggnaden och består av sex våningar ritade för kontor. Den lägre delen ritades för lager och består av två våningar. Idag finns kontorsverksamhet även inom den lägre delen och anpassningar för kontor har genomförts. Marken utanför huvudbyggnaden består av hårdgjord yta med parkering.



Foto på byggnaden Saltporten inom aktuell fastighet Korallen 1.



Foto på byggnaden Saltporten och restaurangverksamhet inom aktuell fastighet Korallen 1.



Foto på förgårdsmark till byggnaden Saltimporten inom aktuell fastighet Korallen 1.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kap miljöbalken

Detaljplanen berör område av riksintresse för kustzonen. Bedömningen är att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset eftersom planförslaget är på mark som ligger inom storskalig industri- och hamnmiljö och som redan är exploaterad.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet redovisas i översiktsplanen (2018) som ny blandad stadsbebyggelse. Planförslaget är upprättat i enlighet med översiktsplanen.

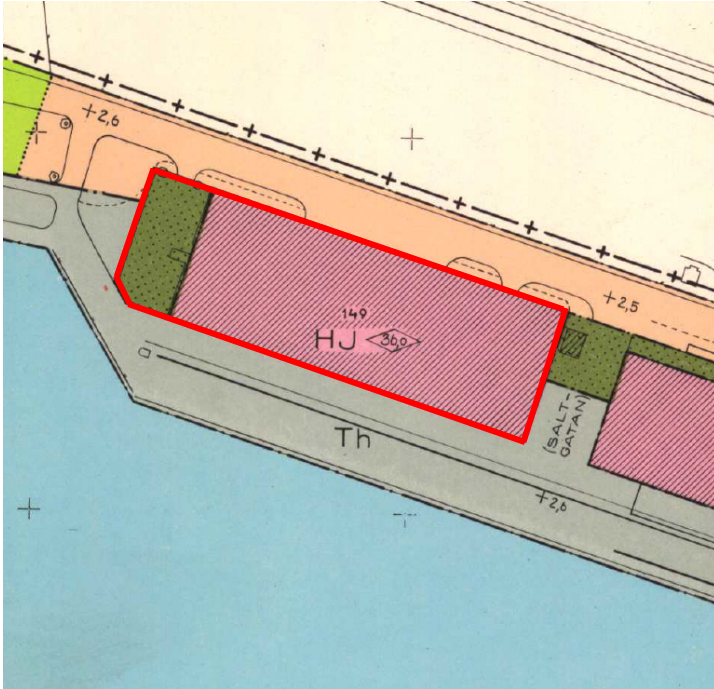
Fördjupad översiktsplan för Nyhamnen

I den fördjupade översiktsplanen för stadsutvecklingsområdet Nyhamnen (2019) beskrivs att Hullkajen, där planområdet är beläget, har en stor potential som besöksmål och för vistelse. I planen beskrivs att bebyggelsen vid Hullkajen kan ha publika funktioner i husens bottenvåningar och att kajen ska bli del av ett grönskande stråk genom Nyhamnen.

Gällande detaljplaner

Berörd gällande stadsplan är PL 1006. För fastigheten Korallen 1 som omfattas av detta förslag till ändring gäller användningen: HJ - Kvartersområde för hamnmagasin, lager och liknande ändamål eller för industriändamål.

I Stadsplanebestämmelserna beskrivs ”Med HJ betecknat område får användas endast för hamnmagasin, lager eller liknande ändamål eller för industriändamål. Byggnadsnämnden äger dock medgiva anordnande av bostäder i den mån sådana erfordras för anläggnings tillsyn och bevakning”.



Urklipp från gällande detaljplan PL 1006. Området som berörs av ändring är markerat med röd heldragen linje.

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Julia Emmelin
Planhandläggare