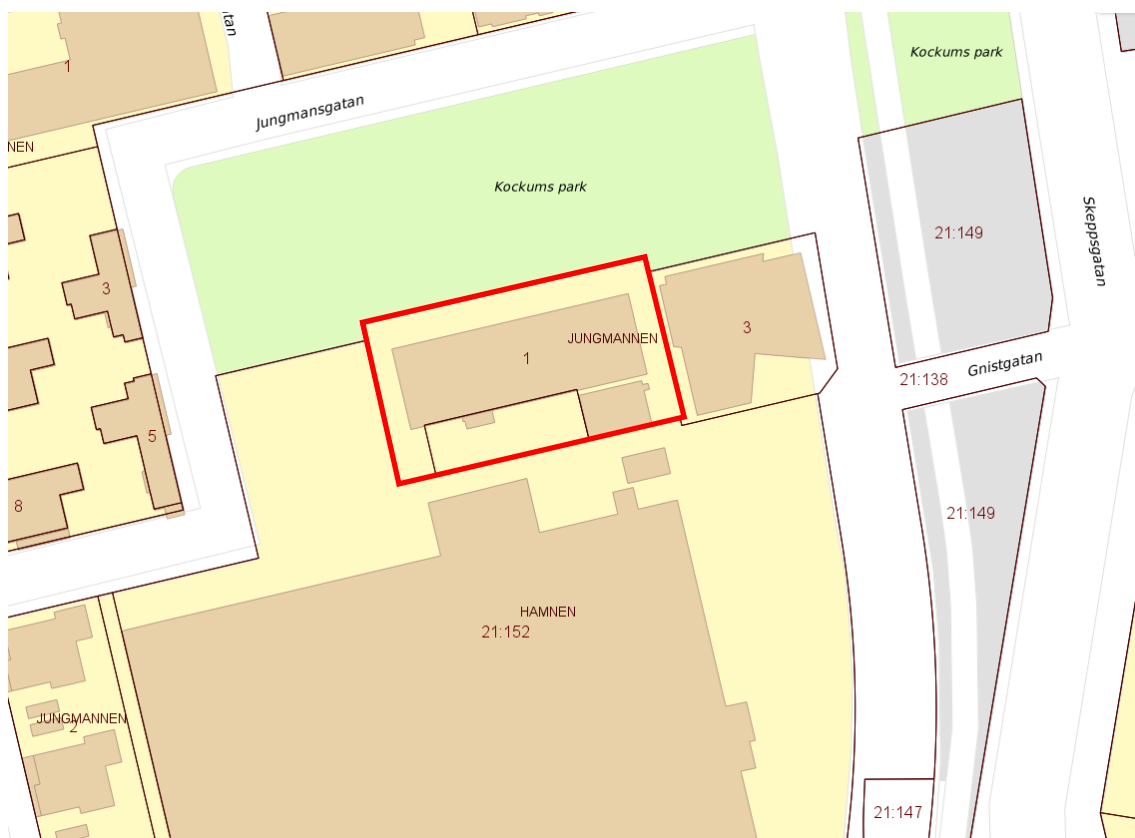




TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

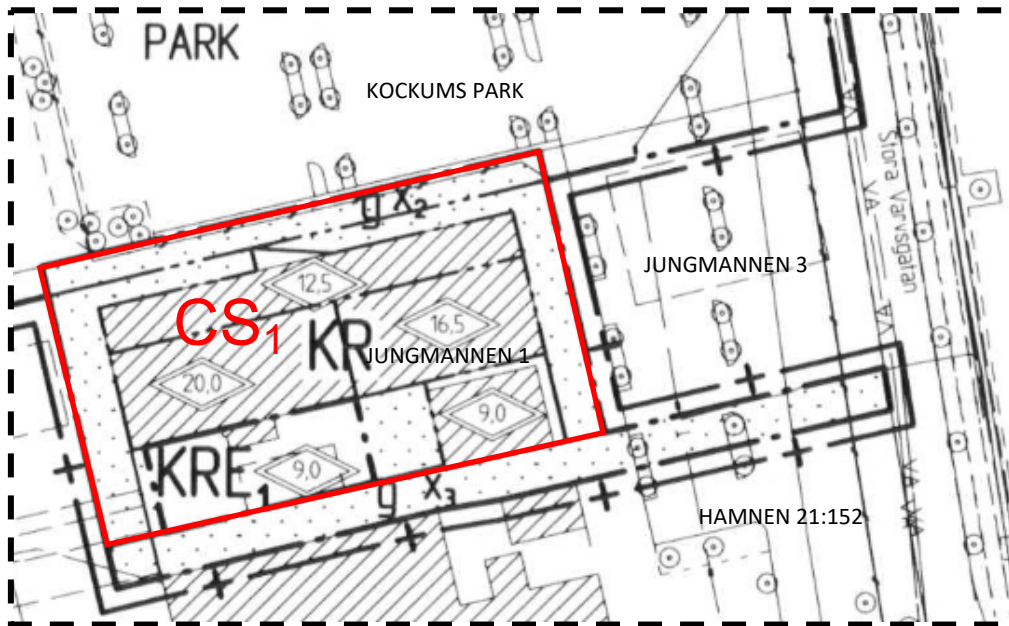
Ändring av detaljplan för fastigheten Jungmannen 1
i Västra Hamnen i Malmö



Adress- och fastighetskarta med planområdet markerat i rött.

Planprocess

SKEDE	FÖRKLARING
SBN planuppdrag Mars 2022	Beslut om planuppdrag i stadsbyggnadsnämnden (SBN).
Samråd Juni 2022	Samrådstid 8 juni – 6 juli 2022
Granskning September 2022	Granskningstid 15 september – 7 oktober 2022
SBN antagande November 2022	Beslut om antagande i stadsbyggnadsnämnden (SBN).



Plankarta Dp 4766 med tillägg av planbestämmelser i röd text.
 Röd linje markerar fastigheten Jungmannen 1 där tillägg av användningarna Centrum (C) och Skola, endast gymnasium och vuxenutbildning (S₁) föreslås läggas till.

	Kontor och kultur	<i>Fortsätter att gälla</i>
	Kontor och kultur, nätstation	<i>Fortsätter att gälla</i>
g	Marken ska anordnas för gemensamt ändamål	<i>Fortsätter att gälla</i>
X₂	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik	<i>Fortsätter att gälla</i>
X₃	Marken skall hållas öppen för lasttrafik	<i>Fortsätter att gälla</i>
	Centrumverksamhet och skola, endast gymnasium och vuxenutbildning	<i>Läggs till inom planområdesgränsen</i>

2 Tillägg till planbeskrivning

2.1 Syfte och sammanfattning

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra användningarna skola (endast gymnasium och vuxenutbildning) samt centrumverksamhet, inom befintlig byggrätt.

Syftet med ändringen av detaljplan är förenligt med den gällande detaljplanens (Dp 4766) syfte om att möjliggöra för blandad bebyggelse kring en inre park.

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

2.2 Planförslag

I gällande detaljplan (Dp 4766) tillåts endast användningarna kontor och kultur inom en byggrätt med 9-20 meters totalhöjd.

Planförslaget innebär att användningen för befintlig byggrätt breddas genom ett tillägg av användningarna skola (endast gymnasium och vuxenutbildning) samt centrumverksamhet. Planförslaget håller sig inom gällande byggrätts utbredning och volym.

Planläggningen motiveras av att det finns ett behov av utbildningsplatser inom gymnasieskolan i Malmö. Genom att möjliggöra för skol- och centrumverksamhet kompletteras även de befintliga funktionerna i området, vilket kan ge mer rörelse och liv åt stadsdelen dagtid.

Cykelparkering

Ändringen av detaljplan innebär att användningen för fastigheten kan ändras från kontor till skola, vilket framför allt påverkar parkeringsbehovet för cyklar.

Den gällande parkeringsnormen (Malmö stad, 2022) anger att cykelplatser för skola ska finnas för 80 procent av elevantalet. För personalen ska 0,4 cykelplatser per anställd finnas. För Jungmannen 1 innebär detta:

	<i>Antal</i>	<i>Parkeringsnorm cykel</i>	<i>Behov av cykelplatser</i>
<i>Elever</i>	792	0,8	633
<i>Personal</i>	50	0,4	20
			= 653

I den parkeringsutredning som tagits fram (New Line, 2022) görs ett antagande att för gymnasieskolor kommer cirka 40 procent av eleverna från andra kommuner. Det innebär att 30-40 procent kommer att bo så långt bort att det inte går att pendla med cykel.

Bedömningen görs att 50 procent av elevantalet behöver cykelplats:

	<i>Antal</i>	<i>Bedömning Jungmannen 1, andel elever som cyklar</i>	<i>Behov av cykelplatser</i>
<i>Elever</i>	792	0,5	396
<i>Personal</i>	50	0,4	20
			= 416

Parkeringsutredningen har redovisat 420 cykelplatser inom fastigheten, på tomtmark och i befintligt skyddsrum i källaren.

Bilparkering

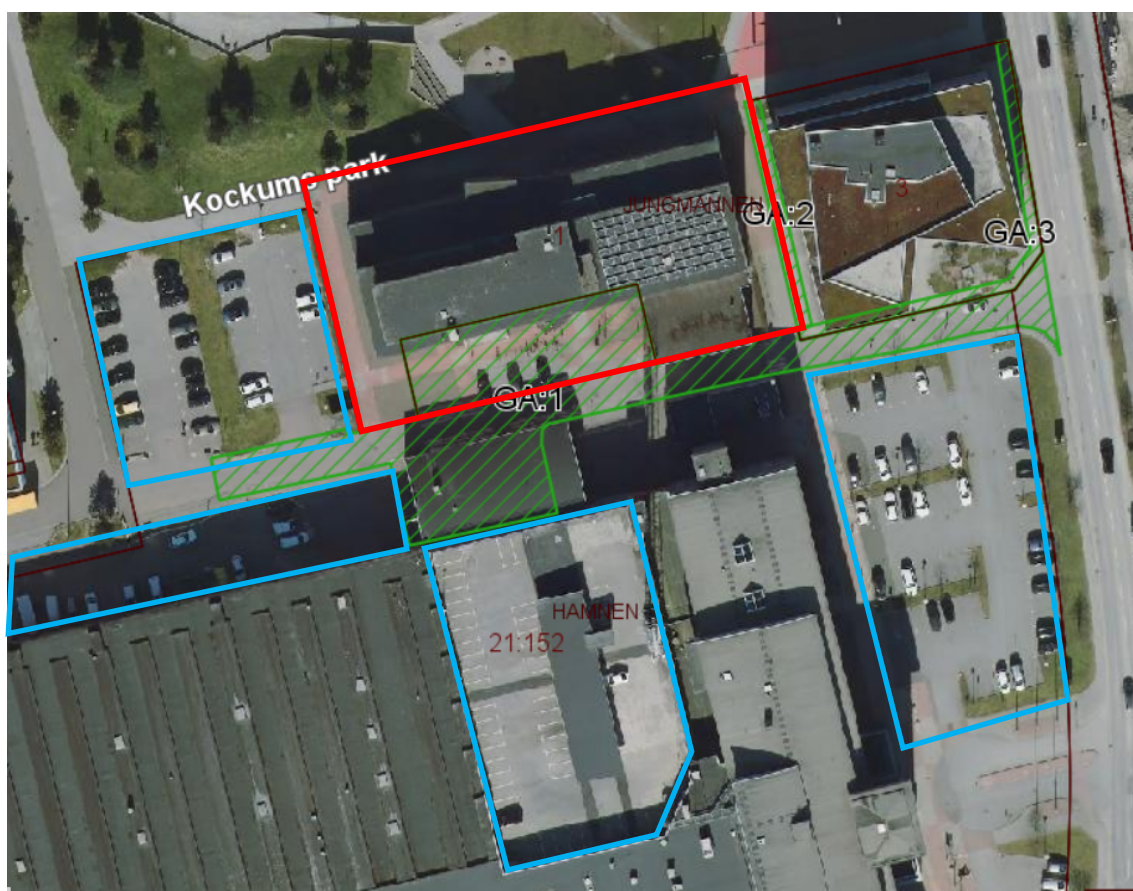
Parkeringsnormen anger att 0,2 bilplatser per anställd ska finnas.

<i>Antal anställda</i>	<i>Parkeringsnorm bil</i>	<i>Behov av bilparkering</i>
50	0,2	10

Det finns markparkering på en gemensamhetsanläggning framför byggnaden, Bilen GA:1 (se karta nedan). Denna yta kommer även fortsättningsvis att fungera som parkering, med 6 bilplatser. Fastighetsägaren har dessutom, genom ett befintligt, tillfälligt officiellt servitut med intilliggande fastighetsägare, tillgång till 72 bilplatser i angränsande byggnad/fastighet. Avsikten är att det tillfälliga servitutet ska bli ett officiellt servitut eller avtalservitut efter planändringen, så att det tillfälliga servitutet upphör.

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

Angöring och parkering för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré.



Planområdet markerat i rött. Gröna markeringar visar gemensamhetsanläggningar. Blå markeringar visar befintliga parkeringsplatser på intilliggande fastigheter, där Jungsmannen 1 har tillgång via avtalservitut.

Avfallshantering

Förslaget till ändring av detaljplan innebär en komplettering med användningen centrumverksamhet och skola. Om det etableras restaurang, t. ex skolmatsal, med fettavskiljare måste angöring och uppställningsplats för tömningsfordon säkerställas. Avståndet mellan tömningspunkten för fettavskiljare och avfallsfordonet ska vara så kort som möjligt, och inte överstiga 20 meter.

Avfallshanteringen ska lösas i enlighet med *Renhållningsordning 2021–2030 för Burlövs kommun och Malmö stad*.

2.3 Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Planförslaget bedöms utgöra en liten förändring av området och medför inga risker för miljö och hälsa. Detaljplaneändringens genomförande bedöms därmed inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Stadsbild

Planförslaget innebär ingen förändring stadsbilden, eftersom ändringen av detaljplan inte medger någon utökning av byggrätten utan tillägget endast berör en breddning av dess användning.

Markmiljö

Planförslaget innebär att en befintlig byggnad får användas för centrumverksamhet och gymnasieskola, utöver tidigare kontor och kultur. Befintliga användningar är förenligt med Naturvårdsverkets riktvärden för minde känslig markanvändning (MKM). Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att även föreslagna ändringar är förenliga med MKM, eftersom barn och vuxna förväntas vistas i området tillfälligt.

Fastigheten var tidigare del av en större fastighet som tillhörde Kockums fartygsbyggande. En miljöhistorisk inventering har gjorts i samband med ändringen av detaljplan (WSP, 2022). Enligt utredningen har det inte framkommit något som tyder på att det bedrivits miljöfarlig verksamhet på fastigheten. En miljöteknisk markundersökning från år 1999 visar att det inte finns några föroreningar över riktvärdena för MKM.

Nedanstående punkter sammanfattar viss osäkerhet kring föroreningssituationen inom fastigheten:

- Fastigheten ligger inom tidigare hamnområde som fylldes ut i mitten på 1940-talet. Det är inte känt varifrån fyllnadsmassorna kommit.
- Enligt markundersökningen år 1999 hittades bly och zink i en punkt som ligger precis intill Jungmannen 1. Det går därför inte att utesluta att det förekommit negativ påverkan på mark- och grundvatten genom historiska aktiviteter.
- Det kan heller inte uteslutas att det på omgivande fastigheter finns föroreningar, som kan ha spridits till Jungmannen 1.

Mot bakgrund av ovanstående görs bedömningen att den aktuella planändringen, som endast handlar om att möjliggöra gymnasieskola och vuxenutbildning i befintlig byggnad, inte föranleder vidare åtgärder kopplat till markföroreningar.

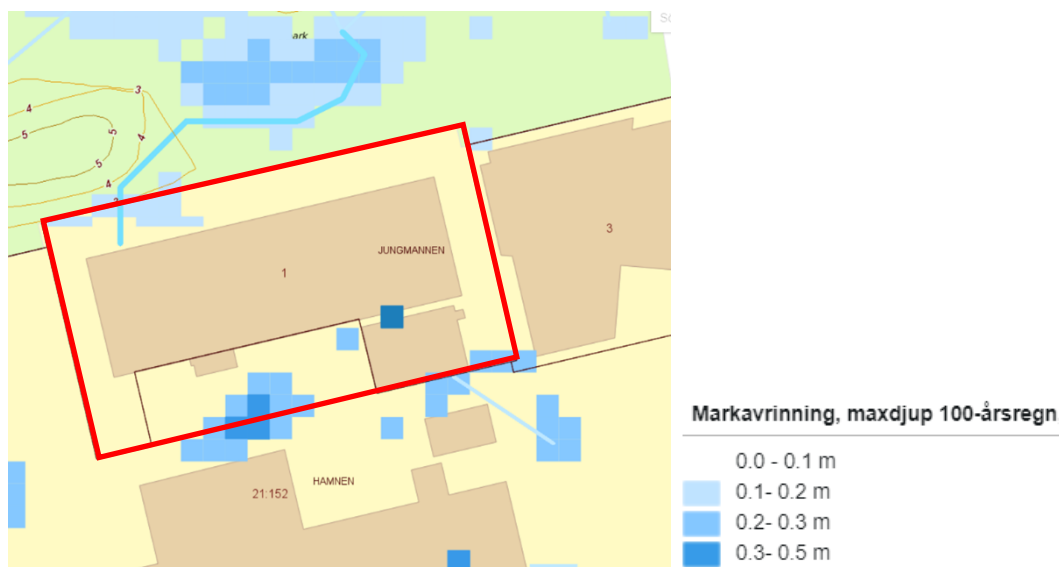
Vid framtida markarbeten, behöver jordprovtagning göras för att eventuella överskottsmassor ska hanteras korrekt. Innan schaktarbeten får ske måste anmälan om avhjälpandeåtgärd om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten innan arbetet startar.

Kustskydd

Planförslaget innebär inga konsekvenser för kustskydd eller stigande havsvattennivåer. Fastigheten ligger precis högre än 3 meter ovanför havsnivå. Fastigheten ligger utanför utredningsområde för kustskydd, och utanför det område av Västra Hamnen som innefattas av fördjupade studier kring kustskydd.

Översvämning och skyfall

Planförslaget påverkar inte översvämningsrisk eller konsekvenser vid skyfall. Enligt Malmö stads simulering som visar vad som händer vid ett skyfall, motsvarande ett 100-årsregn, rinner vattnet mot Kockums park i norr, samt blir stående på hårdgjorda ytor söder om fastigheten. Inget vatten rinner in mot byggnaden.



Simulering som visar hur vattnet rinner och samlas vid ett 100-årsregn (Malmö stad, 2022).

2.4 Genomförande

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Byggnaden på Jungmannen 1 har byggnadsdelar som kräver utöver fastigheten Hamnen 21:152. Marken framför byggnaden är också tänkt att användas som cykelparkering tillhörande skolan. Ändamål S (gymnasieskola och vuxenutbildning) och C (centrumverksamhet) läggs därför till också på denna yta. Avsikten är att den del av Hamnen 21:152 som planläggs för S och C, ska regleras till Jungmannen 1.

Jungmannen 1 har del i gemensamhetsanläggningarna Bilen GA:1 (kommunikationsyta för in- och utfart, vägbelysning, sopanläggning) och Jungmannen GA:2 (gång- och cykelväg, grönytor, cykelställ).

Jungmannen 1 har ett tillfälligt officiellt servitut för 72 bilar. Avsikten är att det tillfälliga servitutet ska bli ett officiellt servitut eller avtalsservitut efter planändringen, så att det tillfälliga servitutet upphör.

Övriga genomförandefrågor

Planändringen påverkar inte de organisatoriska, tekniska och ekonomiska genomförandefrågorna i gällande detaljplan.

När bygglov söks för att ändra användningen till skola, görs provningar mot aktuella krav på bland annat rumshöjd, tillgänglighet och brandskydd. Detaljplanen reglerar inga sådana förutsättningar, utan det är exploatörens ansvar att i nästa skede säkerställa att gällande krav uppfylls.

Vid om- och tillbyggnad inom fastigheten, eller förändring av verksamheten, ska servisanmälan skickas in till VA Syd.

2.5 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 ligger i Västra Hamnen inom storkvarteret som kallas ”Hamnporten”. Fastigheten som berörs är Jungmannen 1 som ägs av Vasakronan, totalt 2.817 kvadratmeter stor. En del av fastigheten Hamnen 21:152 tas med i detaljplanen, eftersom byggnadsdelar från byggnaden på Jungmannen 1 kragar ut över marken och användningen därför behöver medge gymnasieskola.

På fastigheten finns en kontorsbyggnad från år 2004. Kontorsbyggnaden består av 5.617 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Byggnaden är uppförd i enlighet med Dp 4766 som anger användningen kontor och kultur inom en byggrätt med 9-20 meters totalhöjd.



Bild på befintlig byggnad på Jungmannen 1.

Fastigheten har del i gemensamhetsanläggningarna Bilen GA:1 (kommunikationsyta för in- och utfart, vägbelysning, sopanläggning) och Jungmannen GA:2 (gång- och cykelväg, grönytor, cykelställ).

Inom Hamnporten finns det både kontor- och bostadsbebyggelse. Direkt norr om planområdet ligger Kockums park.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen enligt 3 eller 4 kapitlet miljöbalken

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 länsstyrelsens granskningsyttrande.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan, Dp 4766 antogs år 2003. Se utdrag ur planen i rubrik *1 Tillägg till planbestämmelser*.

2. 6 Underlag till planarbetet

Kommunövergripande dokument

- Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö, 2020
- Renhållningsordning, 2021-2030 för Malmö Stad och Burlövs kommun

Utredningar till grund för planförslaget

- Parkeringsutredning, New Line, 2022
- Miljöhistorisk inventering, WSP, 2022

Stadsbyggnadskontoret

Thomas Ihre
Enhetschef

Annie Altengård
Planhandläggare