

Trollhättan 6

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag	1
Underlag till begäran om planuppdrag	2

Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, kontor, centrumverksamheter, samt parkering under mark. Syftet är också att säkerställa en användning och utformning av bebyggelsens bottenvåningar som kan bidra till att levandegöra kringliggande gaturum och kaj. Det ska också säkerställas att befintlig bebyggelse hanteras och ny bebyggelse utformas på ett sätt som gör att platsens historiska sammanhang är fortsatt läsbart. Detaljplanen ska utöver detta möjliggöra en mindre justering av gränsen mellan kvartersmark och allmän plats – kaj.

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

Effektmål

Detaljplanens effektmål är:

- Fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge
- Fler ändamålsenliga kontorslokaler i ett kollektivtrafiknära läge
- Fler bostäder i området och därmed ökad funktionsblandning, som kan underlätta människors vardag och bidra till ökad upplevelse av trygghet på platsen
- Mer liv och rörelse i gaturum och på kajen, som gör att det upplevs stimulerande och tryggt att vistas i de offentliga rummen
- Fortsatt synliggörande av Malmös och platsens historiska sammanhang, vilket ger karaktär och identitet åt området och bidrar till dess attraktivitet
- Gemensamma ytor med stora vistelsekvaliteter för de boende inom kvarteret
- Gott mikroklimat inom kvarteret såväl som i kringliggande offentliga rum
- Ett mer effektivt markutnyttjande

Observera att ovanstående gäller i förhållande till nuvarande bebyggelse och funktion på platsen, inte i förhållande till vad genomförandet av gällande detaljplan skulle innebära.

Stadsbyggnadsidé

Fastigheten Trollhättan 6 ska rymma olika funktioner som tillsammans skapar aktivitet på platsen under olika tider av dygnet och året. Närmast kajen, skyddat från trafiken på Nordenskiöldsgatan och med fina utblickar över vattenrummet, planeras huvudsakligen bostäder. Bostäderna får tillgång till en gemensam gård mitt i kvarteret med tydliga gränser och tillräckliga ytor för växtlighet, gemenskap, lek och annan rekreation. Mot Nordenskiöldsgatan, och klustret av verksamheter längs denna, planeras huvudsakligen kontor.

Bottenvåningarna inom kvarteret ska rymma lokaler för olika typer av verksamheter som bidrar till liv i gaturummen och på kajen. Mot kajen, i fint solläge, kan verksamheterna spilla ut på förgårdsmarken med uteserveringar och liknande och bidra till utvecklingen av Beijerskajen som en attraktiv offentlig miljö. Mot Nordenskiöldsgatan föreslås den tidigare slutna bottenvåningen öppnas upp på ett sätt som ökar kontakten mellan ute och inne och gör att det upplevs tryggare och mer intressant att röra sig längs gatan.

Platsens historiska sammanhang ska vara fortsatt läsbart i bebyggelsen inom kvarteret, vilket bidrar till att ge karaktär och identitet åt området. Utgångspunkten är att detta ska ske genom att befintlig kontorsbyggnad vänd mot Nordenskiöldsgatan bevaras, men anpassas för att kunna uppfylla dagens funktionskrav och önskemål om en levande bottenvåning. Mot kajen kan den historiska kontexten göras läsbar antingen genom bevarande av befintlig bebyggelse, eller genom utformningen av den nya bebyggelsen. En kombination av dessa kan också vara aktuellt.

Befintliga och nya byggnader ska forma ett tydligt definierat kvarter som tillsammans med bebyggelsen inom kringliggande kvarter skapar en tydlig kant mot omgivande gator och mot kajen. Höjden på bebyggelsen anpassas för att skapa ett gott mikroklimat på platsen och en kvalitativ gårdsmiljö, samtidigt som platsens stationsnära läge tas till vara med ett effektivt markutnyttjande.

Kvarteret nås med bil från Nordenskiöldsgatan. Gående och cyklister kommer också till platsen från Beijerskajen. Parkering kommer att ske i ett underjordiskt garage som ersätter dagens parkeringsgarage. Förändringen innebär att bebyggelsen får bättre tillgång till dagsljus, från två håll, och att bottenvåningarna kan användas och utformas på ett sätt som bidrar till liv i gaturummen.

Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

Plandata

Planområdet består av fastigheten Trollhättan 6 som gränsar till Beijerskajen i väster och Nordenskiöldsgatan i öster.

Fastigheten är knappt 5100 kvadratmeter stor och ägs av Remulus Sydlandet 14 AB, c/o Skanska Fastigheter Malmö AB.

Fastigheten är till största delen bebyggd. I norr och söder kantas bebyggelsen av hårdjord förgårdsmark. På förgårdsmarken mot kajen i väster finns en trädrad.

Gällande detaljplan

Planområdet och de två närmast gränsande kvarteren i söder omfattas av gällande detaljplan 5274 som vann laga kraft 2016. För den befintliga bebyggelsen som avsågs bevaras när detaljplanen togs fram möjliggör detaljplanen kontor, utbildning, ej förskola eller grundskola, centrumverksamhet och parkering. Mot Nordenskiöldsgatan och Beijerskajen får endast centrumverksamhet finnas. Utöver detta möjliggörs en påbyggnad som även får rymma bostäder ut mot kajen. Till skillnad från utbyggnaden av kvarteren söder om, har påbyggnaden med bostäder aldrig genomförts. Däremot har en fastighetsbildning genomförts i syfte att möjliggöra påbyggnaden.

Bebyggelse, stadsbild, stadsliv

Inom fastigheten Trollhättan 6 och angränsande kvarter i söder uppfördes under slutet av 1950-talet och första halvan av 1960-talet kontors- och lagerlokaler. Bebyggelsen inom kvarteren i söder har sedermera rivits och ersatts av ny bostads- och kontorsbebyggelse, medan bebyggelsen inom Trollhättan 6 står kvar. Bebyggelsen består av en kontorsbyggnad i fyra våningar mot Nordenskiöldsgatan.

Innanför denna, mot kajen, finns ett parkeringshus med parkering i fyra plan (varav ett på taket). Närmast kajen rymmer de två nedersta våningarna ytterligare kontorslokaler. Lokalerna står tomma idag och har endast använts sporadiskt under de senaste åtta åren.

Kvarteret ligger väl exponerat längs Beijerskajen och Nordenskiöldsgatan och dess bebyggelse utgör en viktig del av såväl Nordenskiöldsgatans som Varvsbassängens inramning. Den byggda miljön kring Varvsbassängen har på senare år förändrats mycket i takt med att äldre bebyggelse rivits och ersatts av ny. Idag består bebyggelsen kring Varvsbassängen av en blandning av såväl storskalig som mer småskalig industribebyggelse från olika tidsepoker, samt relativt storskalig samtida bebyggelse med bostäder, kontor och universitetsverksamheter.



Flygvy över Varvsbassängen och planområdet sett från söder.

Läget i staden innebär att området dagligen passeras av ett stort antal människor. Kajerna kring Varvsbassängen kommer att utvecklas än mer som offentliga platser framöver, i takt

med att ny bebyggelse kring Varvsbassängen färdigställs, nya broar tillkommer och kajerna byggs om.

Planansökan

Enligt inkommen ansökan om detaljplan önskar fastighetsägaren tillsammans med Riksbyggen ersätta befintlig bebyggelse och utveckla kvarteret med ny bostads- och kontorsbebyggelse. Befintligt parkeringshus föreslås rivas och ersättas av parkering under mark samt av parkering i andra befintliga parkeringshus. Målsättningen är bland annat att tillskapa ett mer effektivt markutnyttjande. Olika alternativ till exploateringsgrad och höjder på bebyggelsen inom kvarteren har presenterats.

Utgångspunkter i planarbetet

Detaljplanen föreslås, i enlighet med ansökan, möjliggöra byggrätt för bostäder, kontor och centrumverksamheter. Krav kommer att ställas på att bottenvåningen ska användas för centrumverksamheter. Parkering föreslås placeras under mark.

Bebyggelsens fotavtryck och höjder behöver studeras vidare i planarbetet och ses i förhållande till omgivande bebyggelse samt till möjligheten att bland annat uppnå ett gott mikroklimat inom kvarteret och i dess omgivning, tillskapa goda bostadsgårdar och bevara delar av befintlig bebyggelse, se vidare rubriken "Kulturmiljö" nedan.

Med hänsyn till det strategiska läget i staden och platsens exponerade läge mot både gata och kaj är en hög arkitektonisk kvalitet viktig, som är anpassad efter platsens karaktär och förutsättningar. Som del att uppnå detta ska ett skissuppdrag/parallellt uppdrag genomföras inom ramen för planarbetet.

I det fall fastighetsägaren önskar pröva möjligheten till ett högt hus, i enlighet med stadsbyggnadskontorets *Riktlinjer för höga hus* (antagna av stadsbyggnadsnämnden 2021-12-16),

behöver detta studeras och motiveras särskilt och i enlighet med riktlinjerna. Ett högt hus behöver bland annat tillföra fler kvaliteter och värden än alternativa byggnadsformer och dess användning ska tillföra nya funktioner/komplettera utbudet som redan finns på platsen.

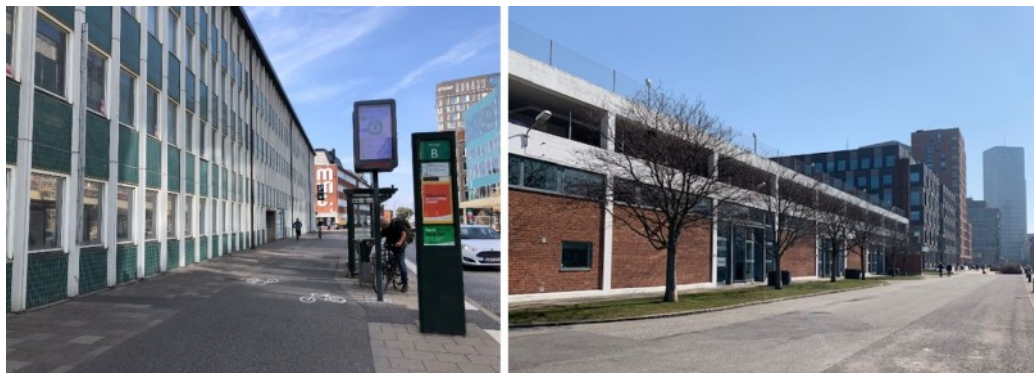
Kulturmiljö

Kontorsbyggnaden mot Nordenskiöldsgatan har en tidstypiskt utformad, repetitivt uppbyggd fasad. Den gröna fasadklinkern, även denna tidstypisk, kan tillsammans med den ärgade kopparfasaden på kontorsbyggnaden som tidigare fanns på Trollhättan 7 förmodas ha influerat färgvalet till fasaderna på universitetsbyggnaden Orkanen på andra sidan gatan. Kontorsbyggnaden har i tidigare framtaget antikvariska utlåtande bedömts som bevarandevärd. Bebyggelsen mot Beijerskajen är utformad i rött tegel med vit, synlig betongstomme, också det typiskt för skånskt byggande på 1950–60-talet. Som en av de sista kvarvarande delarna av den äldre bebyggelsen kring Varvsbassängen fyller denna byggnad en viktig funktion för läsbarheten av platsens historiska sammanhang som hamn- och industrimiljö.

I det fortsatta planarbetet behöver platsens och bebyggelsens kulturhistoriska värden studeras djupare än vad som tidigare gjorts. I en sådan utredning behöver även konsekvenserna av en eventuell rivning belysas, liksom konsekvenserna av att bebyggelsen rivs i delar och kompletteras med ny bebyggelse.

Som ett komplement till den kulturhistoriska utredningen behövs även en utredning kring befintliga byggnaders byggnadstekniska status samt möjligheterna till och konsekvenserna av att bevara delar av bebyggelsen. Utredningen behöver även belysa möjligheterna till påbyggnad på befintliga byggnader, samt möjligheterna att öppna upp bebyggelsen, inte minst mot Nordenskiöldsgatan.

I de fortsatta studierna kring hur de befintliga byggnaderna och kulturmiljön ska hanteras behöver detta ses i sammanhanget av övrig bebyggelse kring Varvsbassängen och dess omgivning.



Till vänster: Kontorsbyggnaden med huvudsakligen enkelsidiga kontorslokaler mot Nordenskiöldsgatan. Till höger: Parkeringshuset med enkelsidiga kontorslokaler mot Varvsbassängen.

Trafik och gator

Planområdet nås från Nordenskiöldsgatan i öster, Anckargripsgatan i norr, Beijerskajen i väster samt från en gata på kvartersmark i söder.

Avsikten är att del av Trollhättan 6, närmast kajen, ska planläggas som allmän plats. Syftet är att kajen ska få motsvarande bedd som vid kvarteret söder om. Exakt placering av gränsen ska dock studeras vidare i förhållande till befintliga träd. I planarbetet ska det också utredas om, och i vilken omfattning, del av Trollhättan 6 kan införlivas i Anckargripsgatan. Fastighetsgränsen ligger idag en bit ut i det som uppfattas som gatans utbredning. Förändringen skulle innebära större flexibilitet i utformningen av gatan och bättre möjligheter till trädplantering. Det ska även utredas om kvartersgatan i söder kan övergå till allmän gata. Detta skulle säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig längs gatan på lång sikt, och därmed stärka kopplingarna mellan Beijerskajen och miljön kring Nordenskiöldsgatan och universitetsbyggnaden Orkanen. Justeringarna behöver

utredas i förhållande till bland annat behov av förgårdsmark och befintliga parkeringsplatser, befintlig nätstation samt övriga tekniska krav och förutsättningar.

Befintligt parkeringshus inom planområdet serverar verksamheter inom fastigheten såväl som utanför. De gällande parkeringsavtal som finns och som inte kommer att kunna lösas i den underjordiska parkering som planeras kommer att tas över av P-Malmö. Avsiktsförklaring kring detta har tecknats.

Framtida höjda havsvattennivåer

Området ligger relativt lågt och berörs av framtida höjda havsvattennivåer. Planområdet behöver därför hanteras i enlighet med den strategi för kustskydd för Malmö som är under framtagande. Detta innebär krav på lägsta färdigt golvhöjd på +3,2 meter samt vattentät konstruktion under denna nivå. I de fall det inte är möjligt att uppnå denna nivå kommer det att vara nödvändigt att lösa skyddet mot översvämning genom andra tekniska lösningar vid entréerna.

Överensstämmelse med översiktsplanen

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

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

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 3§ miljöbalken.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

- Stadsbild, volymer, höjder
- Utformning
- Kulturmiljö och byggnadsteknik
- Föroreningar i byggnader
- Markmiljö
- Buller – från trafik och industri
- Dagsljus, vind, skugga
- Bostadsgård
- Trafik - tillgänglighet, parkering
- Gator - möjlighet till utökning av allmän plats
- Biotopskydd

Ytterligare utredningsbehov kan tillkomma.

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen. Översiktsplanen är aktuell och planläggningen är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande. Planläggningen

bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen 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 fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Sökande

Den som har ansökt om planläggning är Skanska Öresund AB.

Tidigare ställningstaganden

Planbesked

Planbesked har inte begärts.

Planprogram

Det finns inget planprogram för området.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av följande detaljplaner:

- Dp 5274