



Datum  
2023-03-15  
Vår referens  
Katarina Jeracus  
Planarkitekt  
katarina.jeracus@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Detaljplan för fastigheten Trollhättan 6 i Västra Hamnen i Malmö (Dp 5827) SBN-2020-9**

#### **Sammanfattning**

Planuppdrag.

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.

#### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplan för fastigheten Trollhättan 6 i Västra Hamnen i Malmö (Dp 5827).

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse SBN 230330 Dp 5827 Planuppdrag
- Dp 5827 Underlag till begäran om planuppdrag

Underlaget till begäran om planuppdrag finns även tillgängligt på detaljplaneportalen.  
<http://malmo.seplan.se/mote.htm>

Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det kan förekomma mindre brister.

#### **Beslutsplanering**

Stadsbyggnadsnämnden 2023-03-30

#### **Ärendet**

*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 Skanska Öresund AB.

Fastigheten är till största delen bebyggd. 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.

#### *Gällande detaljplan*

Planområdet och de två närmast gränsande kvarteren i söder omfattas av gällande detaljplan 5274 som vann laga kraft 2016. Den befintliga bebyggelsen avsågs bevaras och detaljplanen möjliggör för kontor, utbildning, ej förskola eller grundskola, centrumverksamhet och parkering i denna del. 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.

#### *Ansökan om detaljplan*

Enligt nu inkommen ansökan om detaljplan önskar fastighetsägaren ersätta befintlig bebyggelse och utveckla kvarteret med ny bostads- och kontorsbebyggelse. Befintligt parkeringshus föreslås rivras 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 kvarteret har presenterats.

#### *Utgångspunkter för 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 möjligheterna att bland annat uppnå ett gott mikroklimat, tillskapa en bra bostadsgård och bevara delar av befintlig bebyggelse. Utgångspunkten är att åtminstone kontorsbyggnaden som är vänd mot Nordenskiöldsgatan ska bevaras. Om detta är möjligt, samt hur kulturmiljövärden på platsen i övrigt ska hanteras, kommer att studeras vidare i planarbetet.

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.

#### *Överensstämmelse med översiktsplanen*

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

#### **Ansvariga**

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef