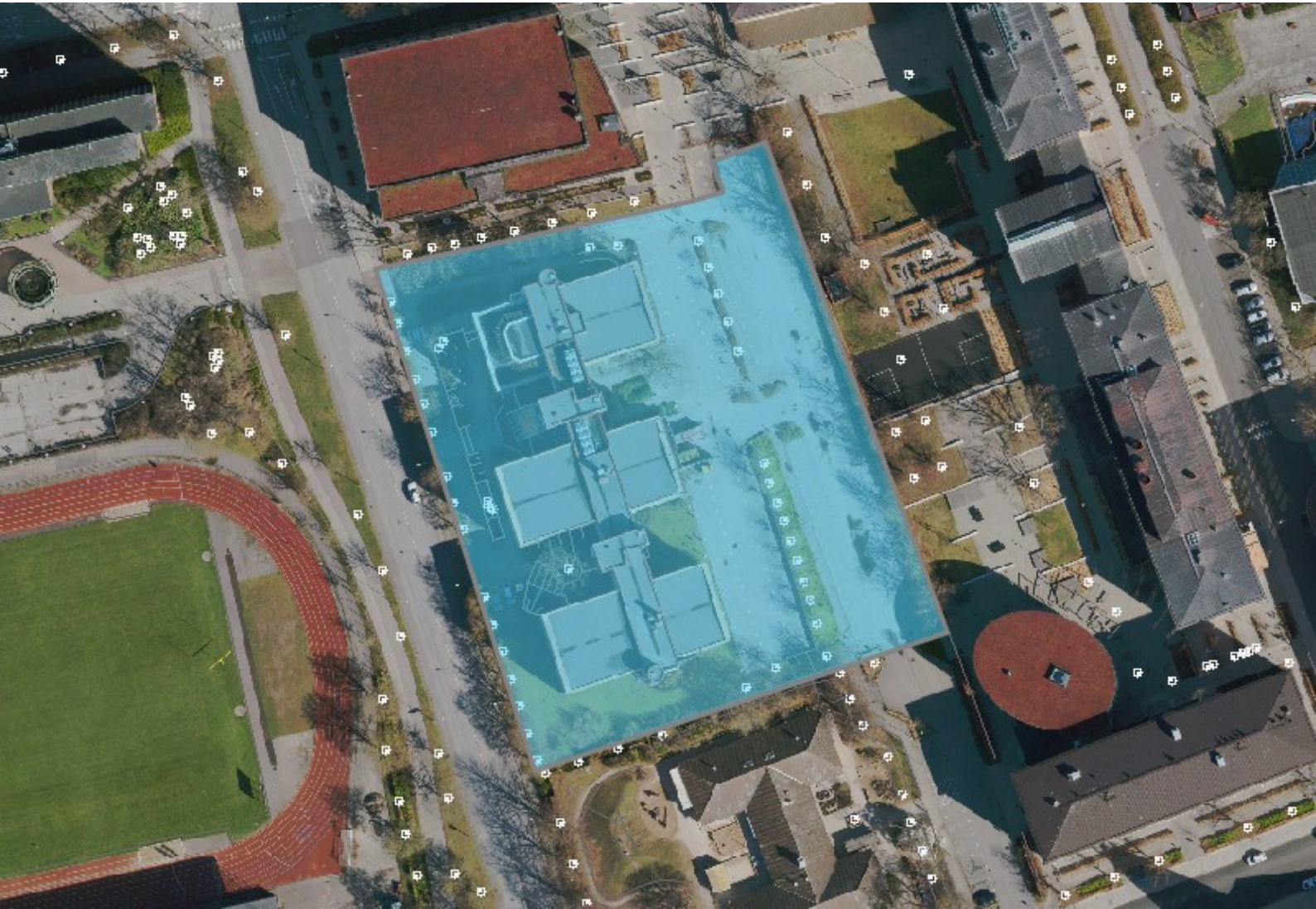


Excellensen 5

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
1. Inledning	2
2. Detaljplanens innehåll	3
3. Förutsättningar och konsekvenser	18
Tematisk indelning	19
Gällande planer och program	36
Riksintressen	38
4. Genomförande	39
Fastighetsrättsliga frågor	40
Tekniska frågor	41
Ekonomiska frågor	42
Organisatoriska frågor	43
Prövning enligt annan lagstiftning	44
Upplysningar	45
5. Planeringsunderlag	46
Utredningar som legat till grund för detaljplanen	47
Kommunala planeringsunderlag	48
Övrigt planeringsunderlag	49

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att bredda markanvändningen inom fastigheten genom att ge möjlighet för gymnasium och vuxenutbildning, centrumverksamheter, lättare vård utan övernattning samt parkering. Vidare är syftet att bekräfta kontorsändamål som markanvändning och i stort begränsa byggrätten efter befintlig byggnad. Samtidigt ska detaljplanen ge utrymme för viss flexibilitet med bland annat möjlighet för en tillbyggnad. Detaljplanen ska dessutom möjliggöra en stärkt koppling mellan befintlig byggnad och Carl Gustafs väg.

Med planförslaget medges en större byggrätt som bekräftar befintlig bebyggelse men också ger utrymme för en framtida tillbyggnad. Största sammanlagda byggnadsarea är 2 600 kvadratmeter (m²) och högsta nockhöjd är 22 meter. Huvudentréer ska placeras mot Carl Gustafs väg.

Planförslagets stadsbyggnadsidé är att ge fastigheten robusta förutsättningar. Kombinationen av markanvändningar skapar en flexibilitet och bredd av möjligheter som kan komplettera varandra och ge synergieffekter för området. Ett effektivt markutnyttjande kan uppnås genom att befintlig bebyggelse kan fortsätta användas under lång tid. Planförslaget ger dessutom möjlighet för en tillbyggnad mot Carl Gustafs väg vilket stärker kopplingen mellan befintlig byggnad och gatan. Byggnaden kan öppnas upp mot Carls Gustafs väg, hamnar visuellt i blickfånget och kan därmed ge en ökad aktivering av stadsrummet.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

1. Inledning

Detta avsnitt i planbeskrivningen tar upp de grundläggande utgångspunkterna för detaljplanen.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att bredda markanvändningen inom fastigheten genom att ge möjlighet för gymnasium och vuxenutbildning, centrumverksamheter, lättare vård utan övernattnings samt parkering. Vidare är syftet att bekräfta kontorsändamål som markanvändning och i stort begränsa byggrätten efter befintlig byggnad. Samtidigt ska detaljplanen ge utrymme för viss flexibilitet med bland annat möjlighet för en tillbyggnad. Detaljplanen ska dessutom möjliggöra en starkt koppling mellan befintlig byggnad och Carl Gustafs väg.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan- och bygglagen.

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

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplanen har vid undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning inte har gjorts. De konsekvenser för miljön som detaljplanen ger upphov till redovisas i avsnittet Förutsättningar och konsekvenser.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att den får laga kraft.

2. Detaljplanens innehåll

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen. De innefattar beskrivning av detaljplanens innehåll, stadsbyggnadsidé samt de övergripande avvägningar som kommunen har gjort och som ligger till grund för utformningen av detaljplanen. Därutöver redovisas motiven till de enskilda reglerna.

Stadsbyggnadsidé

Planförslagets stadsbyggnadsidé är att ge fastigheten robusta förutsättningar. Kombinationen av markanvändningar skapar en flexibilitet och bredd av möjligheter som kan komplettera varandra och ge synergieffekter för området. Ett effektivt markutnyttjande kan uppnås genom att befintlig bebyggelse kan fortsätta användas under lång tid. Planförslaget ger dessutom möjlighet för en tillbyggnad mot Carl Gustafs väg vilket stärker kopplingen mellan befintlig byggnad och gatan. Byggnaden kan öppnas upp mot Carls Gustafs väg, hamnar visuellt i blickfånget och kan därmed ge en ökad aktivering av stadsrummet.

Genom att placera skolor centralt i Malmö ges fler elever från hela staden möjlighet för skolplats i centrum, vilket kan bidra till att minska skolsegregationen. Kvarteret präglas idag av skolor och förskolor i kluster vilket detaljplanen kan stärka. Dessutom finns ett stort behov av skolplatser för gymnasieelever de kommande tio åren.



Illustration över hur planerad bebyggelse kan se ut, med tillbyggnad till befintlig byggnad mot Carl Gustafs väg. Illustrationen visar även en ny cykelbana på östra sidan av Carl Gustafs väg, vilken ligger utanför planområdet. Vy från Carl Gustafs väg mot söder. Frøslee, 2023.

Övergripande avvägningar i detaljplanen

I arbetet med detaljplanen har de övergripande avvägningarna varit:

- Att ge fastigheten en bred markanvändning som kan samexistera med det befintliga parkeringsservitut som belastar stora delar av fastighetens obebyggda ytor.
- Att hitta en flexibilitet i exploateringsgraden för att både bekräfta befintlig byggnad men samtidigt ge utrymme för framtida tillägg till byggnaden som kan stärka kopplingen med Carl Gustafs väg.

Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

C - Centrum

Syftet med planbestämmelsen är att centrum har bedömts vara en lämplig markanvändning för området. Vidare är motivet att centrumverksamheter bedöms kunna stärka kopplingen mellan befintlig byggnad och Carl Gustafs väg i syfte att öka stadsmässigheten. Denna användning bedöms kunna bredda markanvändningen inom området och komplettera övriga användningar på ett positivt sätt.

D₁ - Lättare vård utan övernattnig

Syftet med planbestämmelsen är att lättare vård utan övernattnig har bedömts vara en lämplig markanvändning för området. Denna användning bedöms kunna bredda markanvändningen inom området och komplettera övriga användningar på ett positivt sätt.

K - Kontor

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta gällande användning samtidigt som kontor fortsatt har bedömts vara en lämplig markanvändning för området. Denna användning bedöms kunna bredda markanvändningen inom området och komplettera övriga användningar på ett positivt sätt.

P - Parkering

Syftet med planbestämmelsen är att parkering har bedömts vara en lämplig markanvändning för området. Vidare finns idag ett parkeringsservitut som belastar fastigheten och som denna markanvändning bekräftar.

S₁ - Gymnasium och vuxenutbildning

Syftet med planbestämmelsen är att gymnasium och vuxenutbildning har bedömts vara en lämplig markanvändning för området. Denna användning bedöms kunna bredda

markanvändningen inom området och komplettera övriga användningar på ett positivt sätt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak och väderskyddad cykelparkering är undantagna i begränsad omfattning

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att marken är obebyggd mellan fastighetsgräns och byggrätt för byggnader. Motiv till bestämmelsen är även att begränsa ytor för skärmtak och väderskyddad cykelparkering till förmån för utemiljön.

Plusmark - Marken får endast förses med komplementbyggnader och parkeringsplatser. Vidare får andra anläggningar än byggnader uppföras i en begränsad omfattning

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa och styra lokaliseringen av komplementbyggnader till en specifik yta bakom befintlig byggnad där den inte är lika framträdande från gatan.

ö₁ - Endast gångtunnel under mark

Syftet är att bekräfta befintlig tunnel under marken.

Byggnaders användning

s₁ - Centrumverksamheter (C) får endast finnas i byggnadens bottenvåning och källarplan

Syftet med planbestämmelsen är att koncentrera centrumverksamheter inom användningen C - Centrum till markplan för att stärka kopplingen mellan befintlig byggnad och Carl Gustafs väg i syfte att öka stadsmässigheten.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 22 meter

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta högsta höjden på befintlig byggnad och samtidigt ge utrymme för byggnadens lägre volymer att kunna byggas på i framtiden.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Marken får inte användas för bilparkering med undantag för parkering för rörelsehindrades behov och parkeringsplats för bilpool i begränsad omfattning

Syftet med planbestämmelsen är begränsa parkering för bil, buss, lastbil etc inom förgårdsmarken i syfte att öka stadsmässigheten mot Carl Gustafs väg.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet är att möjliggöra allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utförande

b_1 - Huvudentréer ska placeras mot Carl Gustafs väg

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa mötet och tillgängligheten mot gatan. Vidare är motivet att entré mot gatan ska ge positiva effekter som ökad stadsmässighet.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största sammanlagda byggnadsarea är 2600 m² exklusive skärmtak och väderskyddad cykelparkering som får uppföras utöver angiven byggnadsarea

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig byggnads fotavtryck och samtidigt ge utrymme och flexibilitet för en framtida utbyggnad.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för gymnasieskola (S₁) förrän markföreningar har avhjälppts.

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa markens lämplighet för skola som vänder sig till barn.

Beskrivning av detaljplanen

Bebyggelse

Markanvändning

Detaljplanen medger följande huvudanvändning för marken inom fastigheten:

- Gymnasium och vuxenutbildning - S₁. Med anledning av planområdets centrala läge och med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov utifrån ändamålet har ingen yta bedömt behöva reserveras som friyta. Dock finns förgårdsmark mot gatan på cirka 10-16 meter, med grönska, som kan användas för att uppehålla sig på. Detaljplanen möjliggör även utrymme för cykeluppställning och parkering för rörelsehindrades behov inom fastigheten. Planförslaget är i enlighet med stadens riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor.

Vidare medges nedanstående användningar. Dessa bedöms vara bidragande till att fastigheten kan erbjuda en bredd och flexibilitet och skapa en robusthet inför framtiden.

Användningarna bedöms även koppla samman bebyggelsen med gatan för att på så sätt kunna bidra till att aktivera stadsrummet.

- Kontor - K. Denna användning bekräftar gällande användning för fastigheten.
- Centrum - C. Centrumverksamheter har bedömts vara lämpligt för området med dess centrala läge. Denna användning har sedan genom planbestämmelse preciserats till byggnadens bottenvåning samt källarplan för att koncentrera centrumverksamheter kring gatunivån för att stärka kopplingen mellan befintlig byggnad och Carl Gustafs väg.
- Lättare vård utan övernattnig – D₁. Detta innebär exempelvis vårdcentral, tandläkare men inte sjukhus eller fängelse. Användningen har begränsats med hänsyn till de olika intilliggande skolverksamheterna i kvarteret.

Detaljplanen bekräftar även parkering (P) som markanvändning. Detta eftersom omkring halva fastigheten upplåts för parkering under del av dygnet genom det parkeringsservitut som belastar fastigheten.

Parkeringsändamålet avser därmed inte enbart fastighetens behov.



Illustration (kvällsny) över planområdet och hur planerad bebyggelse kan se ut mitt i bild. Illustrationen visar även en ny cykelbana på den östra sidan av Carl Gustafs väg, vilken ligger utanför planområdet. Vy från Carl Gustafs väg mot söder. Frøslee, 2023.

Exploateringsgrad, täthet, höjder och utformning

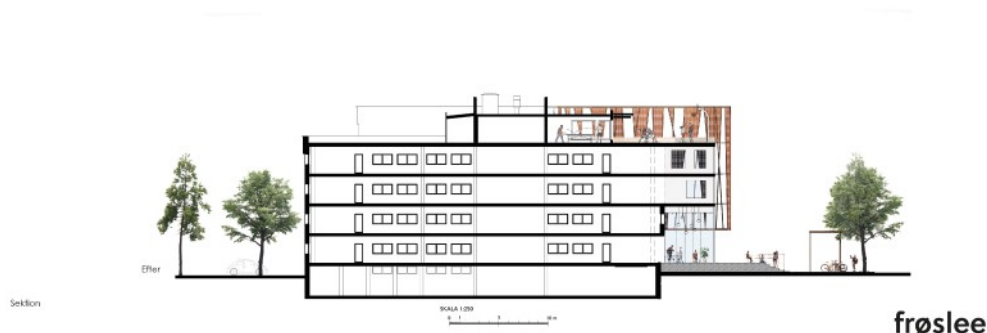
Med planförslaget medges en större byggrätt. Byggrätten bekräftar befintlig byggnad men ger också utrymme för en framtida tillbyggnad. Bakom befintlig byggnad möjliggörs komplementbyggnader och parkeringsplatser. Även andra anläggningar än byggnader medges i en begränsad omfattning. I övrigt får marken omkring fastigheten inte förses med byggnader. Dock kan skärmtak och väderskyddad cykelparkering uppföras i begränsad omfattning.

Inom byggrätten är största sammanlagda byggnadsarea 2 600 m², exklusive skärmtak som i begränsad omfattning får uppföras utöver angiven byggnadsarea. Detta motsvarar fotavtrycket på befintlig byggnad som är cirka 2 385 m² exklusive skärmtak samt möjlighet till en tillbyggnad på cirka 215 m². Högsta nockhöjd är 22 meter vilket motsvarar den högsta höjd som bebyggelsen har idag. Huvudentréer ska placeras mot Carl Gustafs väg.

I övrigt bekräftar detaljplanen den befintliga gångtunnel i kulvert som finns under Carl Gustafs väg och som förbinder befintlig byggnad inom planområdet med befintlig byggnad inom fastigheten Drotsen 1.



Principfasad över hur befintlig byggnad kan se ut med ett tillägg mot gatan i nordväst (till vänster i bild). Befintlig tegelfasad är i illustrationen behandlad med tunt lager puts - "säckskurad", vilket är en åtgärd som fastighetsägaren överväger att vilja genomföra. Utformningen är inte reglerad i detaljplanen utan kommer vid frågan prövas i bygglovsprocessen. Vy från Carl Gustafs väg mot öst. Frøslee, 2023.



Principsektion genom befintlig byggnad och fastighet med hur ett tillägg mot Carl Gustafs väg till höger i bild kan se ut. Snittet är i väst-östlig riktning med Carl Gustafs väg till höger i bild. Frøslee, 2023.

Utemiljö

Stora delar av fastigheten behöver kunna nyttjas för parkering samt som transportväg till nätstation (inom fastigheten Excellensen 2). Detta med anledning av de två servitut som

berör planområdet och belastar fastigheten. På så vis har också möjligheterna till reglering av uteytorna varit små för att inte stå i konflikt med berörda servitut.

Med planförslaget regleras att marken runt befintlig byggnad i väst, söder och norr ska hållas fri från bebyggelse samt att bilparkering begränsas inom förgårdsmarken mot Carl Gustafs väg.



Situationsplan som visar befintlig byggnad med ett möjligt bebyggelsetillägg mot Carl Gustafs väg i nordväst. I öster syns den befintliga markparkering inom planområdet. Möjlighet till utemiljö finns mot gatan, dock är den utsatt för trafikbuller. Frøslee, 2023.



Situationsplan, som visar befintlig byggnad med ett möjligt bebyggelse tillägg mot Carl Gustafs väg i nordväst (längst ner till vänster i bild). Även en möjlig princip på utformning av allmän plats redovisas schematiskt för Carl Gustafs väg. Situationsplanen är vriden och Carl Gustafs väg ligger längst ner i bild. Frøslee, 2023.

Trafik

Angöring

Planområdet nås med bil och motorfordon från Carl Gustafs väg. På förgårdsmarken mot Carl Gustafs väg och även öster om byggnaden är det möjligt att anlägga parkering för rörelsehindrades behov. Angöringsplats ska finnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till byggnaden, vilket bedöms kunna uppnås med planförslaget.

För gående och cykeltrafik är den huvudsakliga entrépunkten från Carl Gustafs väg. Idag är det även möjligt att komma till Excellensen 5 via grannfastigheterna, men detta kan komma att ändras om grannfastigheterna förändras över tid.

Parkering

Gällande policy och norm för mobilitet och parkering ska tillämpas. Det slutgiltiga parkeringsbehovet fastställs i bygglovet och beror på i vilken omfattning fastighetsägaren väljer att arbeta med mobilitetsåtgärder, vad som faktiskt byggs samt vilka möjligheter som finns till samutnyttjande. En trafik- och parkeringsutredning (2023) har upprättats som underlag till detaljplanen. Denna anger tre scenarion med olika användningsområden för byggnaden; vuxenutbildning, kontor och vård. Nedanstående parkeringsbehov utgår från dessa tre scenarier med 9 000 m² i bruttoarea.

Cykelparkering

Cykelplatsbehovet för planområdet är i planförslaget följande för de olika användningsområdena:

- Gymnasieutbildning – cirka 588 cykelplatser, varav 9 lastcykelplatser
- Kontor – cirka 297 cykelplatser, varav 30 lastcykelplatser
- Vård – cirka 205 cykelplatser, varav 21 lastcykelplatser

Den dimensionerande användningen utifrån cykelparkering är gymnasieverksamhet med ett cykelplatsbehov på 588 cykelplatser, varav minst 9 ska vara anpassade för lastcykel. För alla användningsområden ska 50 procent av cykelplatserna vara väderskyddade. Till stor del kan de väderskyddade cykelplatserna lösas i källarplan på norra byggnadskroppen som idag kopplar till markplan genom en cykelramp. Det finns också möjlighet att tillskapa väderskyddad cykelparkering, främst öster om byggnaden som ett komplement till de i källarplan. Väster om byggnaden placeras förslagsvis vanlig cykelparkering, där väderskydd är olämpligt utifrån stadsbilden och kopplingen mot gatan. Därför medges sådan parkering endast i begränsad omfattning.

Bilparkering

Bilplatsbehovet för fastigheten är i planförslaget följande för de olika användningsområdena utan inrättande av mobilitetsåtgärder:

- Gymnasieutbildning – cirka 30 bilplatser, varav 2 parkeringsplatser för rörelsehindrades behov
- Kontor – cirka 86 bilplatser, varav 2-3 parkeringsplatser för rörelsehindrades behov
- Vård – cirka 81 bilplatser, varav 3 parkeringsplatser för rörelsehindrades behov

Bilplatsbehovet kan minskas genom att arbeta med mobilitetsåtgärder för anställda, elever och besökare. Ett medelpaket av mobilitetsåtgärder innebär för gymnasieskola cirka 20 bilplatser och för kontor 59 bilplatser. Även för vårdändamål finns möjlighet till viss reduktion av bilplatsbehovet om mobilitetsåtgärder inrättas.

Avsikten med planförslaget är att lösa fastighetens bilparkeringsbehov på befintlig markparkering med 132 bilplatser på den stora markparkeringen i öster samt fem bilplatser väster om byggnaden. Befintlig markparkering inrymmer det bilplatsbehov som uppstår under dagtid, men då ett avtalsservitut för parkering belastar fastigheten med 148 bilplatser under hela helgen samt under kvällar/nätter mellan klockan 17.30-07.00 behöver det bilplatsbehov som uppstår under dessa tider studeras vidare. Bilplatsbehov som uppstår under helger och kvällar/nätter mellan klockan 17.30-07.00 behöver lösas genom att studera möjligheten att justera det belastande avtalsservitutet för parkering eller att lösa bilplatsbehov genom avtal på annan fastighet.

Gång-, cykel- och biltrafik

Den körbara ytan norr om byggnaden som kopplar samman markparkeringen med Carl Gustafs väg ska möjliggöra möten mellan motorfordon på vissa delar, framförallt i direkt

anslutning till Carl Gustafs väg. Ytan ska även fungera väl för fotgängare och cyklister.

Leveranser och avfallsfordon angör öster om byggnaden inom parkeringsytan med in- och utfart via Carl Gustafs väg i nordväst. Möjlighet finns till att anordna vändplats öster om befintlig byggnad.

Med den förändrade markanvändning som föreslås genom detaljplanen är avsikten och en god förutsättning att även tillskapa en ny cykelbana väster om planområdet. Cykelbanan planeras att ligga inom allmän plats på den östra sidan av Carl Gustafs väg. Se förslag till ny sektion för Carl Gustafs väg nedan.



Principsektion för Carl Gustafs väg i förhållande till planområdet (till höger i bild). Sektionen visar en möjlighet med bland annat ny separat cykelbana på den östra sidan av gatan. Sweco, 2023.

Teknisk försörjning

Planförslaget bekräftar med markreservat för allmännyttiga ändamål de underjordiska ledningar och de tre levande ledningsrätter som finns inom den östra delen av fastigheten samt det underjordiska ledningsstråk som finns längs med förgårdsmarken mot Carl Gustafs väg i väster.

Administrativa bestämmelser

För att säkra markens lämplighet får startbesked för gymnasieskola (S₁) inte ges förrän markföreningar har avhjälppts. För mer information, se kapitel 3 under rubrik Tematisk indelning/Markföreningar.

3. Förutsättningar och konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs de avvägningar som gjorts i detaljplanen utifrån en tematisk indelning. Utifrån olika aspekter beskrivs planeringsförutsättningarna samt konsekvenserna av detaljplanens genomförande. Här framgår också hur kommunen har bedömt lämpligheten på en detaljerad nivå.

Tematisk indelning

Bebyggelse, stads- och landskapsbild

Nuläge

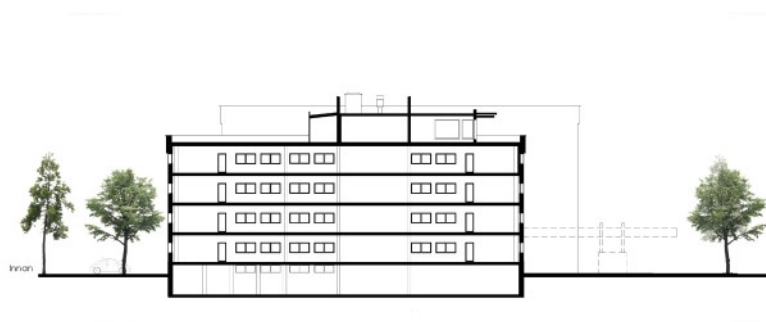
Planområdet ligger i nordvästra delen av Hästhagen. Den omgivande stadsbebyggelsen präglas av en institutionskaraktär. Öster om Carl Gustafs väg finns flera skolverksamheter i form av förskola, grundskola och gymnasieskola samt sporthall. I väster finns större kontorsbyggnad (E.ON:s huvudkontor som håller på att flytta, Hästhagens idrottsplats och Kronprinsen i väster. I norr sträcker sig Regementsgatan, och vidare norrut ligger Slottsparken.

Planområdet planerades i början på 1980-talet och bebyggelsen inom planområdet uppfördes kort därefter. Huvudbyggnaden har varit en del av E.ON:s huvudkontor tillsammans med byggnaden väster om Carl Gustafs väg. Befintlig byggnaden är placerad indragen mellan 11 – 16 meter från gatan. Mellan gatan och huvudbyggnaden finns en trädrad med lönnar på kvartersmark. Endast ett fristående skärmtak över huvudentrén är utskjutet mot gatan. Byggnaden är i 4 respektive 5 våningar med fasad i rött tegel och med flackt tak i svart takpapp. Byggnaden har formen av ett högre mittskepp i nord-sydlig riktning och tre flyglar i öst-västlig riktning, en i norr, en i mitten och en i söder. Till byggnaden hör även en källare samt en gångtunnel i kulvert som förbinder byggnaden med byggnaden inom fastigheten Drotsen 1 väster om Carl Gustafs väg. Huvudentrén till befintlig byggnad är från Carl Gustafs väg.

Bakom befintlig byggnad finns en större markparkering som berörs av parkeringsservitut.



*Principfasad över befintlig byggnad. Vy från Carl Gustafs väg mot öster.
Frøslee, 2023.*



*Principsektion genom befintlig byggnad och fastigheten. Snittet är i väst-östlig
riktning med Carl Gustafs väg till höger i bild. Frøslee, 2023.*



Fotografi, 2023-01-31, mot planområdet mitt i bild. Vy från Carl Gustafs väg/Regementsgatan mot söder.

Konsekvenser

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer stadsbilden kunna förändras lokalt och särskilt mot Carl Gustafs väg. Mot gatan finns det utrymme att komplettera befintlig bebyggelse med en tillbyggnad. Den norra flygeln är något kortare än de övriga två flyglarna ut mot Carl Gustafs väg vilket gör att det finns utrymme att förlänga denna del av byggnaden. Genom att begränsa bilparkering mot gatan tillsammans med denna tillbyggnad bedöms gaturummet kunna stärkas och stadsmässigheten öka. Med den nya tillbyggnaden kan byggnaden öppnas upp mot Carls Gustafs väg, bli mer synlig från gatan och därmed ge en ökad aktivering av stadsrummet. Befintlig trädrad mellan gatan och huvudbyggnaden bedöms inte påverkas av planförslagets genomförande.

Exakt var en tillbyggnad sker eller hur den ser ut är inte avgjort i detaljplaneprocessen utan kommer istället prövas i bygglovsprocessen.



Illustration över hur planerad bebyggelse kan se ut mitt i bild. Illustrationen visar även en ny cykelbana på östra sidan av gatan utanför planområdet. Vy från Carl Gustafs väg mot planområdet i söder. Frøslee, 2023.

Trafik och parkering

Nuläge

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till busshållplatsen Simhallsbadet som trafikeras av stadsbusslinje 4 och förbinder Malmös centrala delar och Segevång i ena änden med Erikslust och Limhamn i andra. Väster om planområdet ligger även busshållplatsen Kronprinsen som utöver stadsbusslinje 4 även trafikeras av stadsbusslinje 10 som förbinder Hyllie med Malmö C.

Gång-, cykel- och biltrafik

I planområdets västra gräns ligger Carl Gustafs väg som idag har en separat cykelbana på västra sidan samt gångbanor på båda sidor. Det saknas cykelbana på östra sidan av gatan. Cykelbanan längs Carl Gustafs väg kopplar till andra viktiga

cykelstråk längs bland annat Regementsgatan, Fågelbacksgatan och Pildammsvägen. Strax norr om planområdet ligger Regementsgatan med cykelbana på södra sidan. Det finns planer på att bygga om gatan med enkelriktade cykelbanor på respektive sida.

Utöver ovanstående allmänna gång- och cykelmöjligheter så finns det idag även möjlighet att gå och cykla på fastigheten Excellensen 5 (i norr och öster) samt intilliggande fastigheter Excellensen 2, 4 och 6. Dessa kopplingar på kvartersmark är inte säkerställda via avtal eller liknande och kan därmed tas bort.

Trafikmängderna på Carl Gustafs väg var vid senaste mätningen (2022) 7 500 fordon per medelvardagsdygn nordväst om Pildammsvägen. Det finns inga aktuella trafikmätningar på sträckan förbi planområdet, men historiskt har trafikmängderna varit cirka 2 000 fordon lägre på denna delsträcka. På Regementsgatan väster om Fersens väg var trafikmängden år 2022 drygt 13 000 fordon per medelvardagsdygn och på Erik Dahlbergsgatan öster om Carl Gustafs väg var trafikmängderna cirka 1 000 fordon per medelvardagsdygn. År 2040 prognostiseras trafikflödena vara drygt 6 500 på Carl Gustafs väg, 16 000 på Regementsgatan och 1 000-2 000 på Erik Dahlbergsgatan. Andelen tung trafik är mellan 5-10 procent. Den skyltade hastigheten på Carl Gustafs väg och Regementsgatan är 40 kilometer i timmen (km/h), medan den är 30 km/h på Erik Dahlbergsgatan.

In- och utfart för biltrafik, avfallsfordon och leveranser till fastigheten sker idag både från Carl Gustafs väg samt från Erik Dahlbergsgatan via fastigheten Excellensen 6 i söder.

Fastigheten Excellensen 5 inom planområdet belastas av ett avtalsservitutet för transport (D201800026561:1.1). Servitutet innebär att E.ON ska ha rätt att nyttja planområdet i öster som transportväg till och från sin nätstation med in- och utfart från

Carl Gustafs väg i norra planområdet. Nätstationen står placerad inom grannfastigheten Excellensen 2, sydöst om planområdet.

Parkering

Inom den östra delen av planområdet finns idag 132 bilplatser och inom den västra delen finns fem bilplatser.

Planområdet och fastigheten Excellensen 5 belastas av ett parkeringsservitut (12-IM1-84/19050.1). Servitutet innebär att kommunens fastighet Excellensen 4, Hästhagens sporthall i norr, ska ha rätt att nyttja planområdet i norr, öster och söder för parkering (uppskattningsvis 148 parkeringsplatser för bil) med in- och utfart från Carl Gustafs väg. Nyttjanderätten gäller vardagarna måndag till fredag, från klockan 17.30 till klockan 07.00.

Cykelparkering sker idag primärt i källarplan i den norra byggnadskroppen samt genom markparkering öster om denna del av byggnaden.



Fotografi, 2023-01-03, över östra delen av planområdet. Huvudbyggnaden ses till vänster i bild och tillhörande markparkeringen till höger. Vy från fastigheten Excellensen 6 i söder mot norr.



Fotografi, 2023-01-03, mot infartsvägen från Carl Gustafs väg i nordväst. Huvudbyggnaden ses till vänster i bild och Hästhagens sporthall till höger. Vy från från planområdet i nordöst.

Konsekvenser

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär möjlighet för en bredare användning av fastigheten än idag och trafikstringen beror därför på vad som i slutändan byggs. Ifall en större andel av fastigheten nyttjas för gymnasieskola eller vuxenutbildning innebär det en ökning av kollektivtrafikresenärer.

Gång-, cykel- och biltrafik

Planförslaget innebär möjlighet för en bredare användning av fastigheten än idag och trafikstringen beror därför på vad som i slutändan byggs. Ifall en större andel av fastigheten

nyttjas för gymnasieskola eller vuxenutbildning innebär det en ökning av gång- och cykeltrafik samt en minskning av biltrafiken.

Det som kan komma att påverka är om möjligheten att köra över Excellensen 6 i söder till planområdet tas bort. Detta skulle i sin tur innebära mer trafikrörelser till och från Carl Gustafs väg.

Planförslaget bedöms potentiellt ge ett tillskott av gång- och cykelresor utanför planområdet, men det beror på vad som slutgiltigt byggs. Framför allt användningen gymnasium innebär ökad cykeltrafik till och från fastigheten. I det som redan idag är planlagt som allmän gata i Carl Gustafs väg finns utrymmesmässiga möjligheter att anlägga en cykelbana för att öka tillgängligheten för cyklister till planområdet.

Planförslaget påverkar inte möjligheterna att fortsatt uppfylla avtalsservitutet för transport (D201800026561:1.1).

Parkering

Planförslaget behöver inte påverka möjligheterna att fortsatt uppfylla avtalsservitutet för parkering (12-IM1-84/19050.1). Däremot begränsar avtalsservitutet för parkering möjligheterna för verksamheter som tillskapar bilplatsbehov under helger samt kvällar och nätter mellan klockan 17.30-07.00.

Teknisk infrastruktur

Nuläge

VA och dagvatten

Planområdet ingår i VA Syd:s verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten med ledningar i Carl Gustafs väg. Planområdet är anslutet till ledningsnätet. Parallellt med den

östra fastighetsgränsen ligger även två stora dagvattenledningar och två stora spillvattenledningar med ledningsrätt (1280K-169/1983.2).

Enligt VA Syd bör dagvattnet vid nybyggnation fördröjas till dagens flöde.

El, tele, gas och fjärrvärme

Elledningar finns i gatan samt inom planområdet parallellt med den östra fastighetsgränsen. För det östra området finns ledningsrätt för starkström (1280K-169/1983.3) samt ledningsrätt för gas (1280K-169/1983.4).

Teleledningar finns i gatan. Fjärrvärmeledningar löper inom planområdet parallellt med den västra fastighetsgränsen.

Avfallshantering

Fastighetens avfallshantering finns i dagsläget på baksidan av den befintliga byggnaden i öster med infart från Carl Gustafs väg.

Konsekvenser

VA och dagvatten

Planförslaget innebär att den befintliga byggnadsarean för huvudbyggnaden inom planområdet inte får utökas med mer än cirka 215 m². Jämfört med gällande detaljplan begränsas fotavtrycket för bebyggelsen betydligt. Med gällande detaljplan finns en byggrätt som medger att omkring 4 650 m² får bebyggas. Den utökade exploatering som planförslaget nu medger bedöms inte påverka fastighetens faktiska hårdgörning mer än marginellt. Troligtvis kommer hårdgörningsgraden i väster att kunna minskas vid ett genomförande av detaljplanen. Detta genom att exempelvis den asfalterade angöringspunkten med bil och skärmtak som finns framför huvudentrén kan tas bort till förmån för mer genomsläppliga material.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget påverkan på dagvattenflödena till ledningsnätet vara oförändrad.

Planförslaget påverkar inte ledningsrätt (1280K-169/1983.2). Område för ledningsrätten bekräftas som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

El, tele, gas och fjärrvärme

Planförslaget bedöms inte ge några betydande konsekvenser och påverkar inte ledningsrätterna (1280K-169/1983.3 samt 1280K-169/1983.4). Område för ledningsrätterna bekräftas som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfallshantering

Avfallshanteringen bedöms kunna lösas i enlighet med gällande renhållningsordning. Konsekvenserna rörande avfallshantering kan skilja sig åt beroende på hur detaljplanen genomförs. Men oavsett avses markparkeringen med infart från Carl Gustafs väg vara kvar vilket bedöms ge goda förutsättningar att med tömningsfordon angöra miljörum på baksidan av byggnaden i öster. Dragväg för kärl blir därmed under 50 meter. Förutsättningar finns även för att vända med tömningsfordon utan backrörelser. På så vis kan människor röra sig tryggt i området även om betydligt fler människor rör sig på ytorna kring bebyggelsen.

Vid etablering av restaurang, exempelvis skolkök, behöver angöringsplats för tömningsfordon för fettavskiljare studeras vidare. Planförslaget bedöms främst kunna möjliggöra en god angöring både på baksidan av byggnaden i öster och längs infartsvägen i norra delen för att anslutningspunkt för tömning ska vara så kort som möjligt och inte överstiga 20 meter.

Luftkvalitet MKN

Nuläge

Det bedöms finnas goda förutsättningar för bra luftkvalité i området.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge någon betydande påverkan på luftkvalitetén och miljökvalitetsnorm (MKN) för luft.

Vattenkvalitet MKN

Nuläge

Planområdet ligger inom VA Syds verksamhetsområde för dagvatten och är idag ansluten till dagvattenledningsnätet. Dagvattnet från planområdet avleds via ledningar som har utlopp i kanalen i Slottsparken. Enligt Malmö stads klassificering är kanalen känslig för närsalter och mycket känslig för föroreningar. Kanalen mynnar i Lommabukten vid Ribersborgsstranden. För Lommabukten klassas den ekologiska statusen som måttlig, då höga halter av näringsämnen har uppmätts i ytvattnet. Den kemiska statusen uppnår ej god med avseende på antracen, bromerad difenyleter (PBDE), naftalen samt kvicksilver.

Konsekvenser

Möjligheterna att rena dagvatten bedöms med planförslaget som oförändrade. Dagvattnet bedöms kunna fördröjas likt dagens flöde. Detta då planområdet främst bekräftar befintlig bebyggelse och inte innebär några större förändringar gentemot nuläget. Planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte försämra möjligheterna för recipienten att nå satta miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

Skyfall

Nuläge

Planområdet är idag relativt hårdgjort med en stor byggnad och en större asfalterad parkering i öster. Angränsande fastigheter är utsatta för ansamling av vatten vid skyfall enligt kommunens skyfallskartering av ett 100-årsregn (2019).

Skyfallsvägar sträcker sig idag från markparkeringen på kvartersmarken i öster och går sedan mellan planområdet och Hästhagens sporthall i norr. Vattnet rinner sedan mot Carl Gustafs väg i väster och ut mot Regementsgatan i norr.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att den befintliga byggnadsarean för huvudbyggnaden inom planområdet inte får utökas med mer än cirka 215 m². Jämfört med gällande detaljplan begränsas fotavtrycket för bebyggelsen betydligt. Med gällande detaljplan finns en byggrätt som medger att omkring 4 650 m² får byggas. Den utökade exploatering som planförslaget nu medger bedöms inte påverka fastighetens faktiska hårdgörning mer än marginellt. Troligtvis kommer hårdgörningsgraden i väster att kunna minskas vid ett genomförande av detaljplanen. Detta genom att exempelvis den asfalterade angöringspunkten med bil och skärmtak som finns framför huvudentrén kan tas bort till förmån för mer genomsläppliga material.

Befintliga skyfallsvägar bedöms inte påverkas av planförslaget.

Sammanfattningsvis bedöms planförslagets påverkan vid skyfall vara oförändrad.

Markföreningar

Nuläge

En miljöteknisk markundersökning finns framtagen (2023). Tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Malmö, har underrättats om resultaten av denna markundersökning. Markundersökningen har föregåtts av en provtagningsplan med en historisk inventering (2022). Provtagningsplanen har bemötts av miljöförvaltningen, Malmö stad (2022).

Utifrån genomförd miljöteknisk markundersökning (2023) har det framkommit att påvisade föroreningar i jord i halter överskridande riktvärdena för känslig markanvändning (KM) är antimon, bly och PAH-H. Detta överensstämmer med påvisade föroreningar på grannfastigheterna Excellensen 2 och 4, där avhjälpande åtgärder utförts. Provtagningspunkterna framgår av provtagningsplanen nedan.

De PAH-H halter som påvisats marginellt över KM förekommer i ytliga jordlager från 0-1,5 meter under markytan. I två av tre punkter har halterna avgränsats i djupled. I punkt 2303 förekommer en halt på 0,4-1,1 meter under markytan som inte är avgränsad i djupled.

Bly har påvisats i höga halter i punkt 2306 och punkt 2308. Båda punkterna är lokaliserade i höjd där bly påvisades över riktvärdet för KM i samband med tidigare undersökning för grannfastigheterna. På grannfastigheten förekom halterna dock i ytligare jordlager.

I punkt 2308 förekom slagg på 2,0-2,5 m djup, vilket sammanfaller med nivån där en hög blyhalt har påvisats. Ovan- och underliggande lager påvisar lägre halter och halten anses därmed avgränsad i djupled.

Det förekommer ingen halt av bly i grundvattnet över tillämpbara riktvärden vilket indikerar att spridning från jordpartiklar till grundvatten för bly inte sker i någon omfattning av betydelse.

Nickel och zink har inte påvisats i jorden, varvid källan till påvisade halter i grundvattnet inte är känd.



Provtagningsplan från den miljöteknisk markundersökning, med redovisade provtagningspunkter angivna med fyra siffror. Dessa punkter beskrivs vidare i löptexten. Sweco 2023.

Konsekvenser

Med hänsyn till undersökningsresultatet och bedömning från den miljöteknisk markundersökning (2023) föreslås en kompletterande jordprovtagning i området där höga blyhalter påvisats. Syftet med en kompletterande provtagning är att avgränsa påvisade föroreningar i provpunkt 2308 horisontellt.

Vidare bedöms att avhjälpandeåtgärder behöver vidtas inför exploatering av fastigheten. Sådana åtgärder genomförs lämpligen via urgrävning av förorenad jord, särskilt då schaktning av jord blir aktuell av anläggningstekniska skäl i exploateringskedet.

För att säkra markens lämplighet för känslig markanvändning finns en villkorande planbestämmelse. Planbestämmelsen anger att startbesked för gymnasieskola (S₁) inte får ges förrän eventuella markföreningar har avhjälpats. Detta då en gymnasieskola vänder sig till barn.

Beredskap

Nuläge

Planområdet är beläget inom normal insatstid, under 10 minuter, för räddningstjänsten. Brandposter finns i omkringliggande gator.

I befintlig byggnad finns fyra skyddsrum (skyddsrumnummer: 175429-0, 175430-6, 175432-7 samt 175431-1) med plats för 630 personer.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms ha utformats med god riskhänsyn. Vidare bedöms det finnas förutsättningar för god tillgänglighet för räddningstjänsten.

Befintliga skyddsrum bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Barnperspektiv och andra sociala aspekter

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet.

Nuläge

Idag utgörs kontorsfastigheten till största del av en befintlig kontorsbyggnad med en större markparkering på baksidan i öster. Den mindre friyta som finns är mot Carl Gustafs väg i väster och är bullerutsatt.

Den östra sidan av fastigheten används idag av många gående och cyklister som en genväg mellan Hästhagens sporthall och Regementsgatan i norr med Erik Dahlbergsgatan i söder. Detta då markparkeringen sträcker sig över hela fastigheten i nord-sydlig riktning och även har infart från Erik Dahlbergsgatan i söder över fastigheten Excellensen 6. Dessa kopplingar på kvartersmark är inte säkerställda via avtal eller liknande och kan därmed tas bort.

Konsekvenser

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att vara en bra miljö för äldre barn och vuxna utifrån vad detaljplanen medger. Dock är möjligheterna till vistelse utomhus begränsade. Detta bedöms kunna kompenseras av planområdets centrala läge, med bland annat närhet till Slottsparken.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms även kunna bidra till en förbättrad koppling till Carl Gustafs väg. Detta genom att möjliggöra flera olika typer av verksamheter, som kan vara aktiva under en längre tid av dagen. Därtill ger detaljplanen möjlighet att genomföra en framtida tillbyggnad ut mot Carl Gustafs väg. På så vis kan byggnaden öppnas upp för att vara mer synlig från gatan och kan därmed ge en ökad aktivering av stadsrummet.

Samhällsservice och kommersiell service

Nuläge

Närmsta kommunala förskola angränsar planområdet i söder och är Hästhagens förskola. Närmsta kommunala grundskola angränsar planområdet i öster och är Fågelbacksskolan (7-9). Ribersborgsskolan, cirka 800 meter fågelvägen åt nordväst är

närmsta kommunala grundskola för resterande årskurser (F-6). Närmsta kommunala gymnasieskola är Borgarskolan som angränsar planområdet i öster.

I norr angränsar planområdet till Hästhagens sporthall som är kommunal. Sporthallen är stor och består av två hallar i två olika plan.

Närmsta handelsområden med dagligvaruhandel är Kronprinsen cirka 200 meter från planområdet i väster.

Konsekvenser

Med detaljplanen ökar möjligheterna till kommunal och kommersiell service inom planområdet. Detta genom den markanvändning som detaljplanen medger.

Detaljplanens genomförande bedöms övergripande varken påverka behovet av kommunal service eller påverka underlaget till kommersiell service.

Gällande planer och program

Översiktsplanen

Översiktsplanen anger markanvändningen existerande blandad stadsbebyggelse med den högre täthetsgraden för området. Vidare är området också utpekat som centrumområde och fotgängarzon där fotgängarnas framkomlighet särskilt ska beaktas. Dessa två sistnämnda områden berör stora delar av de centrala Malmö. Området längs Regementsgatan är vidare utpekat att vara präglad av institutioner.

Carl Gustafs väg, väster om planområdet, är utpekad som befintlig huvudgata.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Arkitekturstaden

Arkitekturstaden är Malmö stads arkitekturprogram och ett tillägg till översiktsplanen. Under planarbetet har främst följande teser från arkitekturstaden varit utgångspunkt:

- Staden: Fler funktioner möjliggörs på en central plats i Malmö. Bättre utnyttjande av redan ianspråktagen mark och byggnad för att skapa en nära, tät och funktionsblandad stad.
- Rummet: Kan stärka gaturummet mot Carl Gustafs väg genom att en framtida tillbyggnad kan ske mot gatan. Vidare säkerställs att huvudentréer finns mot gatan samt att parkering inom förgårdsmarken begränsas till ett minimum.
- Huset/Platsen: Genom att fler funktioner möjliggörs inom befintlig bebyggelse finns större förutsättningar för att kunna aktivera förgårdsmarken mot gatan. Detaljplanen ger även förutsättningar till centrumverksamheter i mark- och källarplan.

Planprogram

Detaljplanen berörs inte av något planprogram.

Gällande detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare och berörs av detaljplan (PL 1604) från 1984 som medger mark för kontor (Hd). Inom befintlig byggrätt medges fem och sex våningar, till en byggnadshöjd på 18,5 meter respektive 22,0 meter. Totalt får 10 000 m² i bruttoarea uppföras. I övrigt begränsas bebyggandet av fastigheten av mark som inte får bebyggas runt fastigheten samt områden för ledningsreservat i väster och i öster.

Gällande detaljplan upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Detaljplanen ligger inom området för riksintresse kulturmiljövården (M:K114 Malmö). Motivering för detta riksintresse är:

Storstadsmiljö, residensstad och sjöfartsstad som i planstruktur och bebyggelse avspeglar sin historia som en av Danmarks viktigaste städer under medeltid och 1500-tal, efter 1658 en av Sveriges viktigaste gränsstäder med starka befästningar. Från mitten av 1800-talet en snabbt växande industristad, genom den tidiga järnvägsutbyggnaden, där Malmö var sydlig slutpunkt för stambanenätet, och närheten till kontinenten.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressets värden eller uttryck negativt genom att enbart beröra fastigheten Excellensen 5 och bekräftar i stort den bebyggelse, med volym och höjd, som redan finns idag.

4. Genomförande

Avsnittet beskriver hur detaljplanen ska genomföras, det vill säga vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta och hur ansvaret för dessa fördelar sig mellan byggherre/fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Fastigheten Excellensen 5 inom planområdet belastas av två avtalsservitut.

Ett avtalsservitutet är för transport (D201800026561:1.1). Servitutet innebär att E.ON ska ha rätt att nyttja planområdet i öster som transportväg till och från sin nätstation med in- och utfart från Carl Gustafs väg i norra planområdet. Nätstationen står placerad inom grannfastigheten Excellensen 2, sydöst om planområdet.

Ett avtalsservitut är för parkering (12-IM1-84/19050.1). Servitutet innebär att kommunens fastighet Excellensen 4, Hästhagens sporthall i norr, ska ha rätt att nyttja planområdet i norr, öster och söder för parkering (uppskattningsvis 148 parkeringsplatser för bil) med in- och utfart från Carl Gustafs väg. Nyttjanderätten gäller vardagarna måndag till fredag, från klockan 17.30 till klockan 07.00.

Markreservat i detaljplanen

Detaljplanen innehåller bestämmelser om markreservat för allmänna ledningar vilket innebär att marken måste vara tillgänglig för detta.

Markåtkomst för ledningarna i öster säkerställs genom tre levande ledningsrätter (1280K-169/1983.2, 1280K-169/1983.3 samt 1280K-169/1983.4).

Markåtkomst för ledningarna i väster säkerställs lämpligen genom ledningsrätt på initiativ av ledningsägaren.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Ett genomförande av detaljplanen stärks av utbyggnad av ny cykelbana inom allmän plats väster om planområdet, på östra sidan av Carl Gustafs väg. Kommunen ansvarar i sådant fall genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet och drift av cykelbanan. För mer information, se kapitel 4 under rubrik Organisatoriska frågor/Exploateringsavtal.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägare för planområdet kommer att ansvara för kostnader vad gäller iordningsställande och utbyggnad av kvartermarken i enlighet med detaljplanen.

Vid utbyggnad av cykelbanan på allmän plats utanför planområdet kommer kommunen genom fastighets- och gatukontoret ansvara för kostnader vad gäller genomförandet och drift. Reglering av kostnaden för genomförandet kommer i sådant fall att ske med stöd av exploateringsavtal mellan Malmö stad och sökande för detaljplanen, Hemsö Intende AB. För mer information, se kapitel 4 under rubrik Organisatoriska frågor/Exploateringsavtal.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Planavgift

Kostnaden för detaljplanen har tagits ut i samband med planläggningen. Någon särskild planavgift kommer inte att tas ut i samband med lovgivning inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal avses att tecknas för att underlätta genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet tecknas mellan kommunen och sökande för detaljplanen, Hemsö Intende AB. Exploateringsavtalet kommer preliminärt att reglera frågor som har med kostnader för genomförandet av föreslagna trafikåtgärder på befintlig allmän plats, det vill säga cykelbanan. Avtalet upprättas i enlighet med 6 kapitlet 40 § plan- och bygglagen och kommer att undertecknas innan dess att detaljplanen antas i stadsbyggnadsnämnden.

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanens genomförande:

- Detaljplan, laga kraft - maj 2024
- Bygglov och projektering, cirka 1 år
- Utbyggnad av kvartersmark bedöms kunna ske tidigast under 2025 och då slutföras under 2026
- Utbyggnad av cykelbana inom allmän plats (på den östra sidan av Carl Gustafs väg) är i dagsläget osäker

Prövning enligt annan lagstiftning

Inför samråd finns det inga kända prövningar enligt annan lagstiftning som krävs för detaljplanens genomförande.

Den trädrad med lönnar som finns på kvartersmark mellan gatan och huvudbyggnaden bedöms kunna falla in under miljöbalkens generella biotopskydd som allé. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka trädraden.

Upplysningar

Det pågår ett detaljplanearbete för fastigheten Drotsen 1 (Dp 5830), strax väster om planområdet och Carl Gustafs väg.

5. Planeringsunderlag

I kapitlet redovisas vilka särskilda planeringsunderlag som har haft större betydelse för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar som legat till grund för detaljplanen

Bemötande av provtagningsplan, Miljöförvaltningen Malmö stad, 2022-11-28

Miljöförvaltningens bemötande och bedömning av framtagen provtagningsplan.

Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2023-04-24

Undersökningens syfte var att översiktligt belysa föroreningsituationen i mark och grundvatten inför framtagandet av en ny detaljplan. Detta ska sedan utgöra underlag i bedömningen om vad marken är lämplig för.

Provtagningsplan för miljöteknisk markundersökning avseende föroreningar i jord och grundvatten, Sweco, 2022-10-31

Provtagningsplan med historisk inventering inför den miljötekniska markundersökningen.

Trafik- och parkeringsutredning, Sweco, 2023-02-13

Utredning redovisar parkeringsförutsättningarna för bil och cykel, vilka behov som föreligger med anledning av planförslaget och hur detta kan lösas på ett lämpligt sätt. Vidare har säkra skolvägar studerats.

Kommunala planeringsunderlag

Policy och norm för mobilitet och parkering i Malmö

Planförslaget utgår ifrån den gällande parkeringsnormen.

Riktlinjer för friytor vid förskolor och skolor

Enligt riktlinjerna finns inget krav på friyta för gymnasium. För gymnasieskolor bör friyta placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov. Gymnasieelever är äldre och kan därför röra sig i det offentliga rummet och utnyttja parker, torg med mera som friytor.

Behovet av friytor till gymnasieskolor prövas från fall till fall.

Det ska dock alltid finnas plats för cykeluppställning och parkering för rörelsehindrades behov i anslutning till gymnasieskolan.

Översiktsplan för Malmö

Ställningstaganden som har berört utformningen av detaljplanen redovisas under kapitel 3, Gällande planer och program.

Övrigt planeringsunderlag

Illustrationsmaterial, Frøslee, 2023-03-01

Allt illustrationsmaterial för detaljplanen finns sammanställt i ett dokument. Illustrationsmaterialet är framtaget i dialog mellan sökande och stadsbyggnadskontoret. Materialet visar visualiseringar i form av hur planerade tillägg skulle kunna komma att se ut. Vidare redovisas visualisering på fasad och sektion. Detaljplanen möjliggör redovisade illustrationer men hur byggnaden med tillbyggnad kommer att ses ut prövas slutgiltigt i ett framtida bygglov.