



Datum  
2023-08-15  
Vår referens  
Anna Lethagen  
Teknisk assistent  
Anna.Lethagen@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Detaljplan för fastigheten Ruffen 1 (Dp 5871) SBN-2021-740**

#### **Sammanfattning**

##### Planuppdrag

Fastighets- och gatukontoret (FGK) har begärt och fått positivt planbesked för att ändra användningen för fastigheten Ruffen 1. Fastigheten är idag planlagd för vård och centrumverksamhet. FGK önskar ändra användningen för att möjliggöra bostäder på fastigheten. Detaljplanens syfte är att pröva bostadsändamål med centrumverksamhet i bottenvåningen.

#### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplan för Ruffen 1 (Dp 5871)

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse SBN 230824 Dp 5871 Planuppdrag
- Dp 5871 Underlag till begäran om planuppdrag

#### **Beslutsplanering**

Stadsbyggnadsnämnden 2021-10-20

Stadsbyggnadsnämnden 2023-08-24

Planhandlingar finns även tillgängligt på detaljplaneportalen <http://malmo.seplan.se/mote.htm>

Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det kan förekomma mindre brister.

#### **Ärendet**

I gällande detaljplan (DP 4537) anges markanvändningen till centrum- (C) och vårdändamål (D). Den gällande planen medger en byggnadshöjd på 9 meter. Fastigheten är idag obebyggd och består av en grusyta. Den har fungerat som uppställningsplats för byggbodas och tillfällig parkering under årens lopp.

Fastigheten ligger i området som omfattades av bomässan Bo01. Den är i gällande detaljplan en av två byggrätter för verksamhetslokaler som ligger i vardera änden av Ankarparken, och bygger

på en tydlig stadsbyggnadsidé i gällande detaljplan.

I gällande detaljplan är grundidén att Ankarparken ska löpa som ett parkstråk genom området, med publika funktioner i vardera änden för att parken inte ska upplevas privatiserad. I norra delen av parken finns idag en byggnad som innehåller verksamhetslokal för vård. Fastigheten Ruffen 1 skulle komplettera denna och tillskapa två publika lokaler i vardera änden av parken.

Byggrätten i gällande detaljplan har inte nyttjats och bedömningen är att bostadsändamål skulle kunna bidra till att en utbyggnad sker. Avsikten är att tillskapa en byggnad som ramar in parken även från denna södra sida. Centrumändamål i bottenvåningen är viktigt för att inte byggnaden ska upplevas som för privat, och parken inte privatiserad, så att båda grundidéerna för Ankarparken kan förverkligas.

Fastighetens exponerade läge i Ankarparken medför höga krav på utformning och anpassning till befintliga platser, funktioner och byggnader. Inte minst behöver bottenvåningens funktion och möte med parkmarken studeras för att kringliggande ytor utanför fastigheten inte ska upplevas som tillhörande bostadshuset.

Byggnadsvolymen som gällande detaljplan medger är anpassad efter verksamheter, inte bostäder. Byggnadens möjliga utbredning behöver utredas i förhållande till funktioner tillhörande bostäderna. Komplementfunktioner som bil- och cykelparkering, avfallslösningar, förråd, teknikutrymmen mm som bostadsändamål kräver ska möjliggöras samtidigt som en attraktiv bottenvåning och markplanering kan tillskapas.

Fastigheten har med sin begränsade storlek inte förutsättningar att möjliggöra en bostadsgård i enlighet med gällande riktlinjer. Kompenserande åtgärder behöver studeras.

Möjligheter till parkeringslösningar i närområdet är begränsade. En parkeringsutredning behöver tas fram och möjligheter till parkeringslösning inom fastigheten studeras.

#### **Ansvariga**

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef