



## Tjänsteskrivelse

### Datum

2024-11-19

### Vår referens

Claudia Zuniga

Planarkitekt

claudia.zuniga@malmo.se

## Detaljplan för fastigheten Ruffen 1 m.fl. i Västra Hamnen (Dp 5871)

**SBN-2021-740**

### Sammanfattning

Samråd.

Detaljplanens syfte är att pröva bostadsändamål med centrumverksamhet. Fastighets- och gatukontoret (FGK) har begärt att ändra användningen för fastigheten Ruffen 1. Fastigheten är idag planlagd för vård och centrumverksamhet. Byggrätten i gällande detaljplan har inte nyttjats och FGK önskar ändra användningen för att möjliggöra bostäder på fastigheten. Bedömningen är att bostadsändamål kan bidra till att en utbyggnad sker.

### Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att remittera samrådshandlingarna till berörda förvaltningar, sakägare och andra som berörs av detaljplanen.

### Beslutsunderlag

- SBN 2023-08-24 §207a särskilt yttrande (SD)
- G-Tjänsteskrivelse SBN 241212 Dp 5871 Samråd
- Dp 5871 Planbeskrivning samråd
- Dp 5871 Plankarta samråd

### Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2021-10-20

Stadsbyggnadsnämnden 2023-08-24

Stadsbyggnadsnämnden 2024-12-12

Planhandlingar finns även tillgängliga på detaljplaneportalen:

<https://malmo.seplan.se/plan/4#/22893>

Detaljplaneportalen är under uppbyggnad och det kan förekomma mindre brister.



## Ärendet

I gällande detaljplan (DP 4537) anges markanvändningen till centrum- (C) och vårdändamål (D). Fastigheten är idag obebyggd och består av en asfalterad yta. Den har fungerat som uppställningsplats för byggbodas och tillfällig parkering under årens lopp. Planläggningen motiveras av möjligheten att slutföra utbyggnaden av Bo01.

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. Byggrätten i gällande detaljplan har inte nyttjats och bedömningen är att bostadsändamål skulle kunna bidra till att en utbyggnad sker.

I gällande detaljplan är grundidén att Ankarparken ska sträcka sig som ett parkstråk genom området, med publika funktioner i vardera änden för att säkerställa att parken inte upplevs som privat. I den norra delen av parken finns en byggnad med verksamhetslokal för vård. Fastigheten Ruffen 1 är tänkt att komplettera denna med publika lokaler minst i en del av bottenvåningen, vilket skulle stärka den ursprungliga idén om publika funktioner i parken och bidra till att bevara dess öppna och offentliga karaktär. Avsikten är att tillskapa en byggnad som ramar in parken även från denna södra sida. Bedömningen är att bostadsändamål kan bidra till att en utbyggnad sker. Centrumändamål i bottenvåningen är viktigt för att förhindra att byggnaden och parken upplevs som privatiserade, 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 utformas med omsorg 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 har utretts i förhållande till funktioner tillhörande bostäderna. Komplementfunktioner som bil- och cykelparkering, avfallslösningar, förråd, teknikutrymmen mm som bostadsändamål kräver möjliggörs samtidigt som en attraktiv bottenvåning och markplanering tillskapas.

Fastigheten har med sin begränsade storlek inte förutsättningar att möjliggöra en bostadsgård i enlighet med gällande riktlinjer. Kompenserande åtgärder föreslås med bl. a. en bostadsgård på taket.

Möjligheter till parkeringslösningar i närområdet är begränsade. En parkeringsberäkning har tagits fram och möjligheter till parkeringslösning utanför fastigheten studerats.

## Ansvariga

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef